Sandhia Ramlal

Van: [redacted] >
Verzonden: dinsdag 11 juni 2019 14:56
Aan: directiesecretariaat
Onderwerp: Woonvisie jaarverslag 2018

Categorieën: To do

Beste lezer,

Aan het einde van 2018 waren we op de helft van de vier jaar die wij hebben uitgetrokken om onze ambities, omschreven in ons ondernemingsplan Wonen anno Nu, vorm te geven. We vierden in 2018 ons eeuwfeest met onze huurders en stakeholders. We hebben veel in gang gezet en mooie prestaties geleverd. Daar ben ik trots op.

Graag neem ik u in ons jaarverslag mee in onze activiteiten en (financiële) resultaten aan de hand van de thema's uit ons ondernemingsplan: maatschappelijk ondernemen, klant aan zet, slimmer organiseren, nu en in de toekomst. Wat deden wij om het verschil te maken? Hoe betrokken wij onze bewoners bij ons werk? Hoe duurzaam waren we in 2018? Waarom sloten twee lokale corporaties zich bewust bij Woonvisie aan? U leest het allemaal in ons jaarverslag dat u op onze website vindt en via deze link kunt downloaden.

Hartelijke groet,

Alfred van den Bosch
directeur-bestuurder

Een eeuw lang goed wonen

Jaarverslag 2018

woonvisie

Een eeuw lang goed wonen

Jaarverslag 2018

woonvisie

2018 in vogelvlucht

Ons bezit

7966	sociale zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen.
1078	Niet-DAEB huurwoningen.
498	overige verhuureenheden.
83	eenheden bedrijf- en maatschappelijk onroerend goed.
124	nieuwe woningen opgeleverd.
15	woningen verkocht.
0,84	procent huurachterstand woningen in Albrandswaard.
1,15	procent huurachterstand woningen Ridderkerk.
1,12	procent huurachterstand in gehele bezit.
10	huisuitzettingen.

Verhuren

478	huishoudens aan een sociale huurwoning geholpen.
77	procent toewijzing sociale huurwoningen aan mensen binnen primaire doelgroep.
73,4	procent van de maximale huurprijs gemiddeld in rekening gebracht sociale woningen.
80,1	procent van de maximale huurprijs gemiddeld in rekening gebracht vrije sector woningen.
550,13	euro is de gemiddelde netto huur van onze sociale huurwoningen.
790,58	euro is de netto huurprijs van onze geliberaliseerde woningen.
1,42	procent gemiddelde huurverhoging 2018 DAEB-woningen.
1,52	procent gemiddelde huurverhoging 2018 Niet-DAEB woningen.
1,40	procent gemiddelde huurverhoging van huishoudens met een inkomen onder de € 41.056
3,99	procent gemiddelde huurverhoging van huishoudens met een inkomen boven de € 41.056
1,03	procent gemiddelde huurverhoging van AOW huishoudens of 3+ huishoudens.

Kwaliteit woning

0,95	miljoen euro geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen in 412 woningen.
77,5	procent ‘groene’ energielabels (A++, A+, A, B, C).
6,3	miljoen euro geïnvesteerd in planmatig onderhoud.
18,5	miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw/hoogniveau renovatie.
156	scootmobielplekken.

Kwaliteit dienstverlening

7,5	gemiddeld rapportcijfer voor onze dienstverlening volgens KWH.
19	klachten bij de klachtencommissie ingediend waarvan 2 tot een hoorzitting zijn gekomen.
1	geschil bij de geschillencommissie

Prettige buurten

162.000	euro uitgegeven uit ons eigen leefbaarheidsfonds om ideeën en wensen van huurders in vervulling te laten gaan.
2	hennepplantage(s) uit een woning verwijderd.
12	huismeesters en wijkbeheerders actief in onze complexen, wijken en buurten.
2	huisuitzetting(en) door overlast.

Participatie

1	overkoepelende huurdersraad.
7	bewonerscommissies en 1 huurdersbelangenvereniging.
5	klankbordgroepen bij sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten.
3	activiteitencommissies.

Organisatie

+2,4	procent reductie/groei personeelsbestand ten opzichte van 2015.
24,6	fte voor reguliere bedrijfsvoering (staffuncties en financien & bedrijfsvoering).
3	jongeren een stageplek geboden.

Financiële continuïteit

1.481.000	euro WOZ-waarde van ons hele bezit (x 1.000).
151.000	euro WOZ-waarde per eenheid.
1.244.833	euro marktwaarde in verhuurde staat van ons hele bezit (x 1.000).
127.000	euro marktwaarde in verhuurde staat per eenheid.
16,4	procent loan-to-value op basis van marktwaarde.
2,6	rentedekkingsgraad.
27,0	procent Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)

Betekenis rood lint:
loopt achter

Betekenis oranje lint:
vereist aandacht

Betekenis groen lint:
op koers

Inhoudsopgave

Jaarverslag

Hoofdstuk 1	Voorwoord en verslag bestuurder	9
Hoofdstuk 2	Betaalbaar en passend wonen	13
Hoofdstuk 3	Kwaliteit van de woning	24
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de dienstverlening	34
Hoofdstuk 5	Prettige buurten	42
Hoofdstuk 6	Slimmer organiseren	48
Hoofdstuk 7	Governance	56
Hoofdstuk 8	Jaarverslag van de raad van commissarissen	59
Hoofdstuk 9	Financiële continuïteit	72

Jaarrekening 82

Overige gegevens

Controleverklaring 151

Bijlagen

Bijlage 1: overzicht bepaling fiscaal resultaat 155
Bijlage 2: overzicht verbindingen 156
Bijlage 3: overzicht VvE's 157
Bijlage 4: kengetallen 158
Bijlage 5: overzicht stakeholders 159
Bijlage 6: afkortingen- en begrippenlijst 160

Het jaarverslag in de zin van Titel 9 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bestaat uit het bestuursverslag, de jaarrekening en overige gegevens. Met het bestuursverslag legt het bestuur verantwoording af over de gang van zaken, het gevoerde beleid en de verwachte gang van zaken. Woningcorporaties dienen naast het bestuursverslag op grond van de Woningwet (artikel 36a) ook een volkshuisvestingsverslag op te stellen. Het volkshuisvestingsverslag bevat een uiteenzetting van de geleverde prestaties op gebied van de volkshuisvesting. De eisen die de Woningwet stelt aan het volkshuisvestingsverslag zijn in dit bestuursverslag opgenomen. Dit bestuursverslag is dus ook het volkshuisvestingsverslag. De jaarrekening en de overige gegevens zijn samen in de jaarrekening 2018 opgenomen.

Voorwoord en verslag van de bestuurder

1

Voorwoord en verslag van de bestuurder

Eeuwig

Exact een eeuw geleden begonnen onze voorgangers, zij startten letterlijk met de eerste stenen om Woonvisie te bouwen. Op die eerste stenen hebben daarna vele handen gebouwd aan een sterke en gezonde woningcorporatie. Een corporatie die nu in de drie gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht zorgt dat ruim 20.000 mensen goed wonen in prettige buurten. In de week van 11 november hebben we dit met veel enthousiasme gevierd met onze stakeholders, huurders en medewerkers. 2018 was naast het eeuwfeest een markant jaar waarin we essentiële stappen hebben gezet. We leveren belangrijke projecten op, bouwen voor het eerst in Barendrecht, werken gericht aan betaalbare huren en maken verschillende fusiestappen. Ook testen we onze eigen organisatie. Onder de noemer 'als huurders het kunnen, dan kunnen we het zelf ook', hebben we ons kantoor verbouwd zonder zelf tijdelijk te verhuizen.

Bouwen, verduurzamen en verbouwen

Kranten en nieuwsrubrieken tuimelen over elkaar heen om de ernst van het woningtekort in vette koppen onder de aandacht te brengen. Na de crisis is de woningmarkt weer omgeslagen; koopprijzen rijzen de pan uit en wachtlijsten lopen op. Ook in onze regio worden tienduizenden extra woningen gerealiseerd. Onze investeringsambitie in de zuidrand is stevig. We zetten in op verduurzaming, vernieuwing en waar mogelijk uitbreiding. Bouwen is echter een tijdsintensief proces. Het vraagt veel tijd en aandacht om in een buurt tot vernieuwbouw of renovatie over te gaan. Onze huurders zijn immers gehecht aan hun woning en woonomgeving. Daarom steken we veel tijd in klankbordgroepen, sociale kaders en begeleiding. Met goed resultaat, want ook het afgelopen jaar hebben we in alle projecten die we voorbereiden voldoende deelname gerealiseerd om daadwerkelijk te kunnen starten. We realiseerden in 2018 124 nieuwe woningen. In totaal gaven we 15.148 miljoen uit aan onderhoud, verbetering en vernieuwing van onze woningen. Na een lange aanloop leverden we de Geerlaan op, een mooi voorbeeld van vernieuwend opdrachtgeverschap. Ons eerste bouwproject in Barendrecht waarin we 55 nieuwe sociale huurwoningen realiseren, nadert zijn oplevering. Begin 2019 kunnen de bewoners er gaan genieten.

Betaalbaar wonen

Sinds enkele jaren benaderen we betaalbaarheid zoveel mogelijk vanuit de persoonlijke situatie van onze huurders. Het liefst geen generiek beleid, maar waar mogelijk maatwerk voor huurders. Weg van de formele grenzen die niet zoveel zeggen over de vraag of huurders een groot betaalbaarheidsrisico lopen of niet. In ons huurbeleid sluiten we zoveel mogelijk aan bij de Nibud-methode. Helaas levert de bestaande wetgeving hierbij nog veel belemmeringen op. Samen met enkele andere corporaties en Platform 31 onderzoeken we mogelijkheden om volgende stappen te zetten. Helaas moet ik constateren dat het een traag proces is. Jammer.

Betrokken huurders

We betrekken huurders bij ons werk. Natuurlijk traditioneel via onze bewonersraad Progressie en de klankbordgroepen rondom projecten. De relatie met Progressie was in 2018 opnieuw goed en inhoudelijk stevig. Helaas kregen we in 2018 geen positief advies op onze jaarlijkse huurverhoging. Het is een uitdaging om elkaar in 2019 op dit thema weer te vinden. Daarnaast spraken we, op initiatief van Progressie, over de ontwikkelingen in onze buurten en wijken. De diversiteit en complexiteit neemt toe. Dat vraagt een andere inzet van ons en andere professionals in de wijk. We maakten daarvoor een plan waarmee we ons wijk- en buurtbeheer en de samenwerking met andere partners in 2019 verder kunnen gaan ontwikkelen.

Daarnaast werken we steeds vaker met klantpanels om onze ideeën en ontwikkelingen vooraf te kunnen toetsen. Ook in 2018 betrokken we weer groepen huurders. We spraken in klantpanels bijvoorbeeld over de manier waarop we met de verbeteringen van badkamers en keukens kunnen omgaan en de inrichting van onze website en telefoonservice.

Slimmer organiseren

Nieuwe vraagstukken vragen om een veranderende organisatie. Daarom ontwikkelen we onze organisatie op allerlei manieren. Onder de noemer 'het nieuwe werken' bouwen we aan een eigentijdse organisatie. We hebben onze ICT-omgeving gemoderniseerd en in 2018 was onze digitale dienstverlening aan huurders daadwerkelijk 'in de lucht'.

Veel aandacht vroeg onze kantoorverbouwing in 2018. We zijn de afgelopen jaren veranderd van een traditioneel georganiseerde corporatie naar een interactieve en verbindende organisatie. Dat vraagt ook een andere werkomgeving die we gelukkig vlak voor ons jubileum in november in gebruik konden nemen. Ontmoeten, samenwerken en veel meer projectgericht kunnen werken, vormen hierin het uitgangspunt. Na enige maanden zijn de reacties van medewerkers, bezoekers en partners ronduit positief.

Lokaal en regionaal betrokken

We behoren tot de financieel sterkere corporaties in de regio. Vanuit die positie kijken we waar opgaven liggen en waar we een bijdrage aan kunnen leveren. Soms dichtbij, soms even iets verder weg.

Na ruim honderd jaar sloten op 30 november twee lokale corporaties *Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Vooruitgang* en *Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Rijsoord* zich aan bij Woonvisie. Vooruitgang en Rijsoord zagen als vrijwilligersorganisaties geen mogelijkheden meer om als zelfstandige woningcorporatie te blijven bestaan. Dat komt door de strenge eisen die de Woningwet uit 2015 aan bedrijfsvoering, verslaglegging en compliance stelt. Daarom namen zij het initiatief tot gesprekken met Woonvisie. De verenigingen hebben de woningen eerst te koop aangeboden aan hun huurders, de overige circa 70 woningen zijn nu overgedragen aan Woonvisie. Het was een mooi proces om samen met beide verenigingen tot deze fusie te komen. Alle waardering voor het vele werk dat de vrijwilligers hebben geleverd.

Op 12 september 2018 sloten we een intentie tot fusie met WoonCompas. WoonCompas is een corporatie in Rotterdam met circa 1.000 woningen met een focus op senioren en bijzondere doelgroepen. Woonvisie en WoonCompas werken in dezelfde regio en we verwachten elkaar meerwaarde te kunnen bieden. Door de krachten te bundelen, kan beter invulling worden gegeven aan meer passende, duurzame en betaalbare sociale huurwoningen. Elkaar helpen en versterken, past ook in de landelijke trend waarin corporaties elkaar opzoeken en kennis en investeringskracht delen. Het onderzoek naar de fusie wordt in het eerste kwartaal van 2019 uitgevoerd.

Een nieuwe eeuw, een nieuwe uitdaging
Met onze ambities kiezen we niet altijd de gemakkelijke weg. We werken tegelijk aan meer volkshuisvestelijk resultaat, hogere klantwaarde en modern werkgeverschap. Daarbij nemen we behoorlijk wat hooi op de vork. In de afgelopen drie jaar hebben we veel in gang gebracht. We zijn aan het bouwen, zoeken nieuwe verbindingen met onze huurders en vernieuwen tegelijk onze bedrijfsvoering. Veel gaat goed, maar soms hebben we wat meer tijd nodig. Dat bleek in 2018 bijvoorbeeld bij onze klantwaardering. We verwachten in 2019 onze dienstverlening weer op orde te hebben.

Ik wil iedereen die in 2018 heeft bijgedragen aan Woonvisie bedanken. Natuurlijk onze Bewonersraad Progressie, alle vrijwilligers, de huurders in klankbordgroepen, onze medewerkers en de gemeenten waar we mee samenwerken. Opnieuw hebben we volgende stappen gezet. Ik kijk als bestuurder met een positief gevoel naar waar we staan. In de gesprekken voel ik dat we samen met al deze partners verder willen werken aan gemeenschappelijke ambities.

In het bestuursverslag verantwoorden we ons over de geleverde prestaties. We laten zien dat we in 2018 op veel fronten met volle energie hebben gewerkt aan waar het om gaat: goed en betaalbaar wonen in fijne buurten.

Ik verklaar dat al onze middelen in 2018 volledig zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Veel leesplezier toegewenst!

Alfred van den Bosch
Directeur-bestuurder.

Betaalbaar en passend wonen

2

Betaalbaar en passend wonen is belangrijk voor ons. Wij voeren al jaren een gematigd huurbeleid dat is afgestemd op de woningkwaliteit en op de ruimte die de doelgroep heeft. We monitoren de betaalbaarheid van onze woningvoorraad en stellen bij als doelgroepen in de knel komen.

Regels voor het huisvesten van onze doelgroep

Om de betaalbare woningen beter bij de lage inkomens terecht te laten komen, gelden vanaf 2016 nieuwe regels voor het verhuren en toewijzen van woningen: passend toewijzen en de 80-10-10-regel die voortkomt uit de staatssteunregelgeving. In 2018 verhuurden wij in totaal 577 (vrijkomende en nieuwe) woningen. 534 woningen hadden een huur onder de huurtoeslaggrens van € 710,68 en moesten voldoen aan de twee regelingen.

Woningzoekenden, hun kansen en het verhuurproces

Vrijkomende woningen werden ook in 2018 toegewezen via het woonruimtebemiddelingssysteem Woonnet Rijnmond. Daarin participeren alle corporaties in de regio. De woningzoekende kan op elk moment het totale aanbod aan woningen in de regio bekijken en erop reageren.

We maakten in 2018 gebruik van verschillende bemiddelingsmodellen. Ruim 80% van de woningen boden we aan in het inschrijfduurmodel. De woningzoekende met de langste inschrijfduur kreeg in principe de woning aangeboden. Bijna 12% van de woningen werd verhuurd op basis van wie het eerst komt wie het eerst maalt (direct kans). Tot slot werd voor ongeveer 5% van de vrijkomende woningen via loting een nieuwe huurder gevonden.

We kregen gemiddeld 121 reacties binnen op een woningadvertentie. Vooral op woningen met een sociale huur werd veel gereageerd. Veel meer dan in 2017 en 2016, toen gemiddeld rond de 90 reacties binnenkwamen.
De eengezinswoning bleef, ondanks de vergrijzing, het populairste woningtype. Er werd niet alleen meer gereageerd. Er werden ook meer aanbiedingen geweigerd. Als de druk op de markt toeneemt, constateren we twee bewegingen: woningzoekenden reageren vaker op een woning zonder zich in de woning en de buurt te verdiepen en hun echte keuze volgt pas bij een aanbieding. Woningzoekenden zijn zich er zeer van bewust dat zij bij het accepteren van een woning hun opgebouwde inschrijfduur verliezen. De woning moet echt passen. Voor de meeste verhuringen moest een woning drieënhalve keer worden aangeboden.

De vele reacties zorgden ook voor een historisch lage slaagkans voor woningzoekenden. De druk op de markt is groot. Tegelijkertijd bleef de gemiddelde inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden ongeveer gelijk. Wie een woning vond, stond gemiddeld ongeveer vier jaar ingeschreven. Ook in de onderlinge verdeling van slaagkans en gemiddelde inschrijfduur veranderde weinig. Woningzoekenden uit de primaire doelgroep, senioren en lokale woningzoekenden hadden opnieuw meer kans een woning te vinden dan de andere groepen.

Passend toewijzen

Een aantal jaren geleden zijn de nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen ingegaan. De regels hebben betrekking op de woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 per maand. ‘Passend toewijzen’ betekent dat wij alleen woningen kunnen aanbieden als de hoogte van de huur past bij de hoogte van het verzamelinkomen en de huishoudgrootte van de nieuwe klant. De 5% ruimte die er is om kandidaten met een laag inkomen een woning met hogere huurprijs aan te bieden of voor foutieve inkomensberekeningen, is in 2018 niet gebruikt. Alle woningen zijn passend toegewezen. Wij voeren maandelijks achteraf een controle uit op toewijzingen die zijn gebaseerd op Inkomensverklaring van de Belastingdienst en bijhorende contractgegevens. Een aanbieding op basis van berekening van het actueel inkomen wordt vooraf gecontroleerd volgens het vierogenprincipe.

Gebruik maken van de ruimte

Er zijn in 2018 534 DAEB- en 43 niet-DAEB-woningen verhuurd. De DAEB-woningen zijn toegewezen middels de 80-10-10-regeling. Dat betekent dat minimaal 80% van de woningen toegewezen mag worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (primaire doelgroep). In 2018 hebben we 520 huurders uit de primaire doelgroep een woning toegewezen. Dit is 97,4%. 10% van de woningen mag toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen van € 36.799 tot € 41.056 (middeninkomens). Wij maakten zeer beperkt gebruik van die ruimte. Wij zien dat middeninkomens soms erg moeilijk een passende en betaalbare woning kunnen vinden, maar leggen voor onze sociale voorraad een hogere prioriteit bij de lagere inkomensgroepen. Woonvisie heeft aan elf huurders met een middeninkomen een woning toegewezen. Dit is 2%. Deze elf woningen zijn middels een speciale voorrangsregel aan 55+-ers met een middeninkomen toegewezen. 10% van de woningen mag vrij toegewezen worden. Daarbij moeten wel de geldende voorrangsregels in acht worden genomen uit de huisvestingsverordening en de voorrangsregels uit het besluit toegelaten instellingen. Er zijn drie toewijzingen gedaan aan huurders met een hoog (midden)inkomen (vanaf € 41.057). In totaal zijn 0,6% van de DAEB-toewijzingen naar deze doelgroep gegaan.

Urgent woningzoekenden

De gemeente neemt aanvragen voor urgentie in behandeling. De belangrijkste urgentiegronden (naast herhuisvesting) waren medische noodzaak en woonlasten. Onduidelijkheden over toegewezen urgentieaanvragen worden tussen de gemeente en Woonvisie besproken. Dit gaat bijvoorbeeld om zaken als directe bemiddeling naar fase 2 van het urgentietraject en het actief zelf zoeken. De geplande verbetering van het urgentieregistratiesysteem in Woonnet Rijnmond is doorgevoerd. Wij hebben in Ridderkerk en Albrandswaard 116 woningen met een reden urgentie verhuurd, waarvan 34 aan herhuisvesters, 16 aan vergunninghouders en 66 aan overige urgenten. Dat is 22% van het totaal aantal verhuringen.

Bijzondere doelgroepen

Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen en een plekje in de samenleving. Vanuit die gedachte continueerden wij onze samenwerking met Pameijer en Stichting IJsselmonde-Oost. Middels een vorm van directe bemiddeling hebben wij een aantal woningen toegewezen waarin Pameijer en Stichting IJsselmonde-Oost hun cliënten huisvesting bieden. Er zijn vier huurcontracten met Pameijer gesloten en drie met Stichting IJsselmonde-Oost.

Taakstelling

Ridderkerk

We begonnen het jaar 2018 met een kleine achterstand. Deze achterstand hebben we in het eerste half jaar weggewerkt en we begonnen de tweede helft van het jaar met een lichte voorsprong.

Taakstelling Ridderkerk

	aantal personen
Achterstand 2017	3
Taakstelling 1ste halfjaar	35
Taakstelling 2de halfjaar	29
Totaal	**67**
Geplaatst in 2018	**57**

Door de inwerkingtreding van de AVG zijn nieuwe procesafspraken gemaakt met de gemeente. Voor de inwerkingtreding konden

WE BEDIENEN VERSCHILLENDE GROEPEN
MET BETAALBARE WONINGEN

we zelf kandidaten uit het systeem halen. De kandidaten worden nu via de gemeente aangeleverd aan Woonvisie. Doordat de afspraken even op zich lieten wachten (en daarmee de aanlevering van kandidaten) is de taakstelling van 2018 net niet gehaald. In totaal hebben we 57 personen in dertien woningen in Ridderkerk geplaatst.

Gemeenten moeten in de tweede helft van 2018 11.000 vluchtelingen met een verblijfsvergunning aan een woning helpen. De taakstelling is hoger dan de eerdere prognose van 8.000 vluchtelingen. Dat komt vooral door een groter aantal nareizigers dan verwacht.

Albrandswaard

In Albrandswaard hebben wij in de eerste helft van 2018 vier personen in twee woningen geplaatst. Totaal hebben de corporaties gezamenlijk negentien personen geplaatst in de eerste helft van 2018. In Albrandswaard was de totale taakstelling voor de eerste helft van 2018 negentien personen.
De officiële verdeling van de taakstelling voor Albrandswaard onder alle corporaties in Albrandswaard is: Havensteder/Portland 20%, Woningbouwvereniging Poortugaal/Poortugaal 45% en Woonvisie/Rhoon 35%. De andere corporaties hebben dit jaar meer woningen aangeboden aan vergunninghouders. De achterstand is in zijn geheel weggewerkt in Albrandswaard, waardoor de taakstelling in het eerste half jaar is behaald.

Voor de tweede helft van 2018 is de taakstelling zestien personen. We hebben nul personen geplaatst. Vanwege onze renovatie- en sloopprojecten in complex 203 en 204 (Mezenstraat en omgeving in Rhoon) hebben we onze mutatiewoningen direct aangeboden aan herhuisvesters, zoals afgesproken in het sociaal plan voor deze projecten. Hierdoor is het geringe aanbod in Albrandswaard nog kleiner geworden voor de taakstelling.

Huurbeleid, streefhuren en betaalbaarheid

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van wonen bleef ook in 2018 een belangrijk uitgangspunt in ons huurbeleid, de portefeuillesamenstelling en duurzaamheidsinvesteringen. We meten de betaalbaarheid van onze woningen deels af aan de passendheid van woningtoewijzingen. We hanteren daarvoor de eigen norm Nibud-oranje: een huurprijs past bij het inkomen en de situatie van een huishouden als dat huishouden voldoende budgetruimte overhoudt om andere uitgaven (voeding, vervoer, school, kleding, maatschappelijke deelname, enz.) te doen. Bij Nibud-groen blijft er na alle normale uitgaven geld over en zou er dus ruimte zijn voor een hogere huur. Bij Nibud-rood heeft een huishouden geld tekort en is de huur dus niet passend. In 2018 verhuurden we 63% van onze woningen Nibud-oranje of Nibud-groen.

De regelgeving zit ons in de weg om de koppeling te maken tussen passende huurprijzen, inkomen en huishoudensituatie voor zittende huurders. We namen daarom deel aan een kopgroep met Platform31, het ministerie van BZK en zeven andere corporaties om hiervoor experimentele ruimte te creëren. Verder ontwikkelden we een eigen huurverlagingsregeling die in de loop van 2019 van toepassing wordt.

Streefhuren

Meer dan een streefhuur stelden we een aantal jaar geleden per woning de gewenste huurprijsklasse vast. De huurprijsklassen zijn gekoppeld aan de huurtoeslaggrenzen. Als een huurprijs door de jaarlijkse huurverhoging of door een woningverbetering tot boven de grens van de huurprijsklasse stijgt, toppen we af. Vrijkomende woningen bieden we steeds vaker aan op de grens van de toegewezen huurklasse.

Huursombenadering

In het voorjaar van 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 aangenomen. Onderdeel van die wet is de gewijzigde huursombenadering voor woningcorporaties en de gewijzigde systematiek van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging. Beiden zijn per 1 januari 2017 in werking getreden. De huursombenadering biedt ons de mogelijkheid om niet alleen op prijs-kwaliteitverhouding te sturen, maar ook op betaalbaarheid voor de doelgroep. De wijziging in de inkomensafhankelijke huurverhoging betekent dat er nog maar één inkomensgrens wordt gehanteerd, namelijk € 41.056.

Maximale huurprijsnorm

Met het intreden van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is ook een maximum gesteld aan de maximale huursomstijging. Voor 2018 is dit 2,4% (inflatie van 1,4% plus één procentpunt).

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Net als de voorgaande vier jaren hadden wij de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Wij hebben hiervan gebruik gemaakt, zodat we de, door de overheid opgelegde, verhuurdersheffing en saneringssteun kunnen betalen. Dit doen we ook om het doorstromen van scheefwoners te stimuleren. Dit zijn huishoudens met een midden- of hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

Gematigd huurbeleid

Vanaf 2016 voeren we een gematigd huurbeleid en daar zijn we trots op. In 2018 hebben we dit gematigde huurbeleid voortgezet. We maken daarom slechts gedeeltelijk gebruik van de ruimte die de huursombenadering biedt. De opbrengst van de huurverhoging zetten we in voor de betaalbaarheid voor bepaalde huishoudens. In ons betaalbaarheidsbeleid (2015) hebben we de keuze gemaakt om 850 woningen sterk in huur te verlagen. Dit om huishoudens van drie of meer personen met een inkomen tot € 30.500 (Nibud-oranje) betaalbaar te laten wonen. In 2018 hebben we 53 woningen met een sterk verlaagde huurprijs verhuurd en gezinnen met een zeer smalle beurs zo bediend.

Huurverhoging naar doelgroep in nauw overleg met Bewonersraad Progressie

In nauw overleg met Bewonersraad Progressie hebben wij de huurverhoging per doelgroep bepaald. De gesprekken met Progressie houden ons scherp en zorgen er mede voor dat we de betaalbaarheid van wonen ook bij de jaarlijkse huurverhoging helder op het netvlies houden.

Huurverhoging naar doelgroep in 2018

Inkomen < € 41.056

Wettelijk gezien mag de huurverhoging 3,9% zijn. Woonvisie heeft het volgende aangehouden: Huishoudens met een inkomen onder de € 41.056 kregen in principe een huurverhoging tussen de 0% en 1,9%, afhankelijk van de ruimte tussen de contracthuur en de streefhuur. De gemiddelde huurverhoging voor huishoudens met een inkomen onder de € 41.056 bedroeg in 2018 1,4%.

Huishoudens van drie personen en meer en AOW-huishoudens

De huishoudens van drie personen en meer en AOW-huishoudens met een inkomen onder de € 41.056 en boven de € 41.056 kregen een huurverhoging van het maximale inflatiepercentage, afhankelijk van de ruimte tussen de contracthuur en de streefhuur. We volgen daarmee de lijn van de afgelopen drie jaar. We ontzien gezinnen vanaf drie personen (vanuit het landelijke huurbeleid geldt nu een grens van vier personen). Deze huishoudens hebben een gemiddelde huurverhoging van 1,03% gekregen.

Inkomen > € 41.056

Ook binnen de groep huishoudens met een inkomen hoger dan € 41.056 maakten we een onderscheid. Wettelijk is geregeld

WE STUREN OP PASSENDE WOONLASTEN

dat huishoudens met gepensioneerden uitgesloten zijn van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze groep kreeg, afhankelijk van de huishoudensgrootte, een verhoging van 1,4% of 1,9%. Ook hier ontzien we vanuit betaalbaarheidsperspectief (Nibud-oranje) de huishoudens met drie personen of meer. Zij kregen een huurverhoging van 1,4%. Eén- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen boven €41.056 kregen de inkomensafhankelijke huurverhoging van 4% boven inflatie. In deze doelgroep zijn er door Nibud-oranje gecombineerd met de huurstelling van onze woningen geen of nauwelijks betaalbaarheidsproblemen. Voor 2018 was de gemiddelde huurverhoging 4,04% voor huishoudens met een inkomen boven de € 41.056 .

De inkomensafhankelijke huuropbrengst wordt gebruikt voor de realisatie van ons energetisch- en vernieuwingsprogramma.

Huurderving en huurachterstand

De derving door leegstand is aanzienlijk gedaald: van € 672.000 naar € 475.000. De voornaamste reden van deze ontwikkeling is de post sloop die is met € 172.000 afgenomen. Ook minder registratie van leegstandredenen ‘frictie in toewijzing’, ‘moeilijk verhuurbaar’ en ‘verkoop’, heeft een positieve invloed gehad. Woningen staan hierdoor minder lang leeg en dat is een goede prestatie op de indicator ‘beïnvloedbare leegstand’. We zien een stijging bij leegstandreden ‘mutatieonderhoud’, dit ligt in lijn van de kostenontwikkeling. De mutatiebedragen zijn groter, er is meer werk in de woning en dit zorgt voor een langere leegstand. Als gevolg van de introductie van het beleid dat rekening houdt met afschrijving van bouwdelen, kiezen we eerder voor badkamervervanging. Het vergt dagen leegstand om die werkzaamheden uit te voeren. De stijging van derving met reden ‘nieuwbouw’ is te verklaren doordat woningen (bijvoorbeeld Rijsoord) wel een exploitatiedatum in het systeem kennen, maar nog niet zijn opgeleverd voor verhuur.

Huurachterstand in cijfers

	2017	2018
Derving totaal	€ 672.039,00	€ 475.800,00
Frictie (in toewijzing, moeilijk verhuurbaar, frictie)	€ 64.676,00	€ 47.185,00
Mutatie onderhoud	€ 59.795,00	€ 87.886,00
Nieuwbouw	€ 9.301,00	€ 21.645,00
Sloop	€ 394.861,00	€ 222.841,00

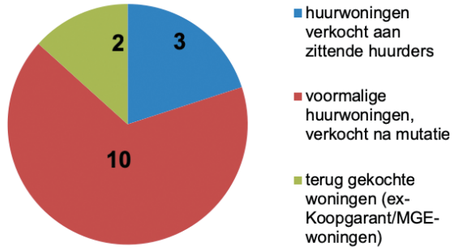
Ontruimingen

In 2018 zijn er tien woningen ontruimd; twee op grond van overlast, één vanwege hennep en zeven woningen wegens huurachterstand, waarvan één huurder ook een hennepkwekerij had. We gingen in totaal 28 keer naar de kantonrechter voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming. Alle verzoeken werden toegewezen. In het geval van huurachterstand proberen we ook na een ontruimingsvonnis nog tot een regeling te komen. Ontruimingsvonnissen wegens hennep of overlast zetten we altijd door.

Verkoop, terugkoop en aankoop

In 2018 is de doelstelling voor verkoop van woningen vastgesteld op achttien woningen. In totaal heeft Woonvisie vijftien woningen verkocht in 2018. De verkoopdoelstelling is daarmee niet gehaald, maar dit is te verklaren. De mutatiegraad in de voor verkoop aangewezen woningen lag dit jaar lager, waardoor Woonvisie minder aanbod had.

De vijftien verkochte woningen zijn als volgt verdeeld:



Van de twaalf voormalige huurwoningen zijn drie woningen vrij op naam verkocht aan huurders van Woonvisie. Per 31 december 2018 staan er nog vier woningen leeg en klaar voor verkoop. Twee hiervan zijn verkocht onder voorbehoud van financiering. Naast deze vier woningen bestaat onze verkoopportefeuille nog uit 268 woningen. De gemiddelde doorlooptijd van de koopwoningen (van te koop tot ondertekening koopovereenkomst) was minder dan drie maanden in 2018.

Terugkoop

Wij hebben in 2018 drie voormalige Koopgarant-woningen teruggekocht. Twee woningen zijn inmiddels verkocht. Eén van de woningen is in slechte staat teruggekocht. We hebben besloten deze woning eerst deels op te knappen en zo verkoopklaar te maken.

Overname sociale huurwoningen door fusie met Ridderkerkse corporaties

Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Vooruitgang en Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Rijsoord en Stichting Woonvisie fuseerden 30 november met elkaar. Vooruitgang en Rijsoord zagen als vrijwilligersorganisaties geen mogelijkheden meer om als zelfstandige woningcorporatie te blijven bestaan. Dat komt door de strenge eisen die de Woningwet uit 2015 aan bedrijfsvoering, verslaglegging en compliance stelt. Daarom namen zij in 2017 het initiatief tot gesprekken met Woonvisie. Huurders van Vooruitgang en Rijsoord zijn voortaan huurders van Woonvisie. De verenigingen hebben de woningen in 2018 eerst te koop aangeboden aan hun huurders. De resterende 68 woningen zijn eind 2018 overgedragen aan Woonvisie.

Bedrijfs- en maatschappelijk-onroerendgoed (BOG en MOG)

Woonvisie heeft 79 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed in haar bezit.

Verhuur

In 2018 zijn er twee huurovereenkomsten beëindigd door opzegging door de huurder. Eén van de panden wordt door Woonvisie in gebruik genomen. Voor de andere zoeken we nieuwe huurders. Er zijn geen huuropzeggingen ontvangen voor 2019.

Wij hebben in 2018 twee nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor bedrijfsruimtes die moeilijk te verhuren waren. Ook hebben we voor 2019 een nieuwe huurovereenkomst ondertekend voor een deel van de bovenverdieping van ons eigen pand. Tevens is de huurovereenkomst van Brucknerstraat 23A per 1 januari 2019 aangepast met een extra deel huur.

Per 31 december 2018 staan twee eenheden te huur.

WONINGZOEKENDEN HEBBEN GELIJKE SLAAGKANSEN OP EEN PASSENDE WONING

Huurachterstand

Huurachterstand woningen

	Huurachterstand	Huuromzet	Percentage huurachterstand 2017	Percentage huurachterstand 2018
Ridderkerk	€ 655.244,37	€ 57.314.643,05	1,51%	1,14%
Albrandswaard	€ 48.259,51	€ 5.715.405,31	1,34%	0,84%
Totaal	**€ 703.503,88**	**€ 63.030.048,36**	**1,49%**	**1,12%**

Huurachterstand bedrijfsonroerendgoed

	Huurachterstand	Huuromzet	Percentage huurachterstand 2017	Percentage huurachterstand 2018
Ridderkerk	€ 37.924,30	€ 1.561.674,87	1,44%	2,43%
Albrandswaard	€-	€ 22.631,76	0,00%	0,00%
Totaal	**€ 37.924,30**	**€ 1.584.306,63**	**1,44%**	**2,39%**

De gestegen huurachterstand bij het bedrijfsonroerendgoed is grotendeels te wijten aan een geschil tussen Woonvisie en een ondernemer die zijn huur (deels) niet betaalt.

Huurachterstand totaal

	Huurachterstand	Huuromzet	Percentage huurachterstand 2017	Percentage huurachterstand 2018
Ridderkerk	€ 693.168,67	€ 60.524.859,38	1,51%	1,15%
Albrandswaard	€ 48.259,51	€ 5.738.037,07	1,34%	0,84%
Totaal	**€ 741.428,18**	**€ 66.262.896,45**	**1,49%**	**1,15%**

De huurachterstand voor woningen is in 2018 significant gedaald; van 1,49% in januari 2018 naar 1,12% in december. In absolute getallen een daling van € 225.819,10. Ongeveer de helft van de daling is veroorzaakt door oudere vorderingen met weinig kans op terugbetaling als oninbaar af te boeken. Het restant van de daling is een resultaat van eerder contact zoeken met huurders bij betalingsachterstand en het herstellen van persoonlijk contact. We bellen liever dan dat we opnieuw een brief sturen. Deze aanpak zetten we voort in 2019 waarbij we ook het aantal huisbezoeken zullen uitbreiden.

“2018 was naast het eeuwfeest een markant jaar waarin we essentiële stappen hebben gezet.”

Viering 100-jarig jubileum

Met open monden van verbazing stroomden onze huurders op 14 november ’s middag binnen. De 100 kaarsjes op de verjaardagstaart van Woonvisie, hadden we ’s morgens al gevierd met onze stakeholders. Een stevig ontbijt en een inspirerende discussie over duurzaamheid bezorgden de aanwezigen een goede start van de dag. ’s Middags was het de beurt aan onze huurders en belangstellenden om het jubileumfeestje mee te vieren en ons net verbouwde kantoor te komen bekijken.

Arjenne Jetzes, manager vastgoed, staat vooral nog bij dat de opkomst enorm was. Arjenne: “Mensen reageerden erg enthousiast op de moderne inrichting en vooral de groene wand en de hoeveelheid licht vonden ze erg mooi.”

Na een jaar van voorbereidingen voor het jubileum, een kantoorverbouwing en ICT-vernieuwingen voelde deze bijzondere dag als een nieuwe start, aldus Arjenne. “Een nieuw begin, met een modern kantoor en een ICT-omgeving die daarbij past. De verbouwing heeft voor de klant en de collega’s voor de nodige overlast gezorgd. Onze klanten moesten uitwijken naar een tijdelijke locatie, en onze medewerkers werkten tussen de geluiden van het zagen en boren van de aannemer. Ook de nieuwe indeling van ons kantoor heeft veel impact gehad, vooral op de manier waarop we samenwerken en ontmoeten. Er staat een prachtig kantoor waarmee we een gedegen en moderne toekomst voor Woonvisie in kunnen gaan.”

De versierde ingang van het Woonvisie hoofdkantoor en het feest ter ere van het honderdjarig jubileum.

Hoofdstuk 3

Kwaliteit van de woning

Woonvisie realiseert in Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht een duurzaam, gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. Nieuwe projecten staan in de startblokken en 124 woningen zijn in 2018 opgeleverd. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2017. In 2018 stegen de bouwkosten verder. Landelijk gezien, valt de werkvoorraad voor woningbouw echter terug. Ook bij onze projecten blijft het zoeken naar het bewerkstelligen van een optimale prijs-kwaliteitverhouding.

Vernieuwen

Nieuwe projecten in Barendrecht en Ridderkerk staan in de startblokken. In het project Stationstuin in Barendrecht gaan we 23 appartementen ontwikkelen, waarvan tien kleinere betaalbare tweekamerappartementen en dertien driekamerwoningen. Dit zijn nieuwbouwappartementen met een gasloos duurzaamheidsconcept.

In Ridderkerk zijn we gestart met de ontwikkeling van projecten aan de Blaak en Stadhouderslaan.

De projecten Vrouwenpolder in Barendrecht, Vogelbuurt in Rhoon en Rijsoord zijn in uitvoering. De sloop van Centrum fase 2 en Rembrandtweg in Ridderkerk zijn ook gestart. Eind 2018 zijn de woningen in Barendrecht zo goed als klaar en zijn alle appartementen verhuurd. Deze worden begin van 2019 direct aan de huurders opgeleverd. Dit is het eerste complex van Woonvisie in Barendrecht.

In 2018 zijn 124 woningen opgeleverd.
Het betreft de 42 appartementen aan de Geerlaan en 82 appartementen in het complex Reyerheem in Ridderkerk.

Over het geheel is er, meer dan andere jaren, vertraging ontstaan. Dit kwam mede door moeizame vergunningstrajecten, maar ook door de aantrekkende bouwmarkt waardoor materiaal- en personeelstekort ontstonden.

WE ZORGEN VOOR EEN PASSENDE PRIJS/KWALITEITVERHOUDING

Duurzaamheid

We willen in 2040 een CO2-neutrale voorraad. Al onze duurzaamheidsinvesteringen staan in het teken van deze ambitie. We zetten duurzaamheid ook in om de betaalbaarheid voor onze huurders te kunnen borgen.
In 2018 hebben we dit gerealiseerd door de ontwikkeling van: nul-op-de-meter-woningen (NOM-woningen), duurzame renovatie en door zonnepanelen aan te bieden aan onze huurders. In 2017 hebben ruim 300 deelnemende huishoudens deelgenomen aan het zonnepanelenproject, daarna is het project verder uitgerold. 615 bewoners van eengezinswoningen hebben wij in 2018 een aanbod gedaan voor zonnepanelen, waarvan 243 huishoudens zich hebben aangemeld.
In totaal hebben 199 huishoudens ook daadwerkelijk deelgenomen aan het project en zijn in totaal 1.659 panelen geplaatst.
We bekijken in 2019 hoe we dit project ook bij appartementen kunnen uitrollen.

Onderhoud

Planmatig Onderhoud

In 2018 hebben we het planmatig onderhoud verder geoptimaliseerd. De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) is nog eens kritisch doorgenomen en de nodige verbeteringen en/of alternatieven zijn besproken en verwerkt. De afdeling werkt aan verdere professionalisering en formalisering. Dit gebeurt onder andere door het inkoopplan ‘planmatige werken 2018’ toe te passen.

Realisatie inkoopplan ‘planmatige werken 2018’

Alle planmatige werken zijn voor 1 september ingekocht. Door het vervallen van een aantal planmatige werken en een gewijzigde strategie is € 1.586.741 vrijgevallen en was er een inkoopvoordeel van € 159.797. Dit inkoopvoordeel wordt mede veroorzaakt door de eerder genoemde gewijzigde strategie (complex Van Alphenstraat). Het vervangen van open verbrandingstoestellen door gesloten toestellen, vanwege veiligheidsredenen, verloopt moeizaam. Het is moeilijk om de medewerking van bewoners te krijgen, vaak omdat zij veelal opzien tegen de werkzaamheden in hun woning. Deze werkzaamheden zijn dan ook niet in 2018 afgerond, maar zullen gedeeltelijk in 2019 doorlopen. Totaal hebben we € 6.105.000 besteed aan planmatig onderhoud en € 925.466 aan energiebesparende werkzaamheden.

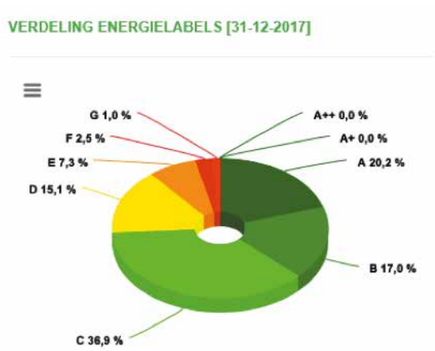
Toelichting onderhoudswerkzaamheden

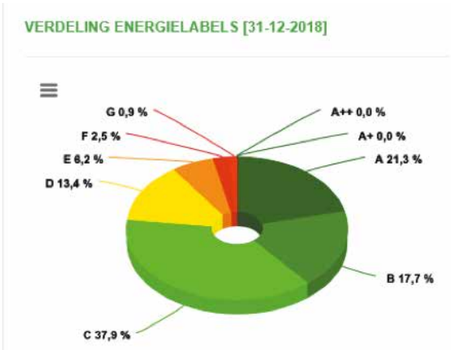
We hebben in de nodige complexen schilderwerkzaamheden uitgevoerd. Door het aangaan van prestatieovereenkomsten voor schilderwerk is de gemiddelde cyclus voor het buitenschilderwerk verlengd naar zeven jaar. Door faillissement van één van onze vaste partners hebben we een selectieproces doorlopen voor twee nieuwe partners voor gevelonderhoud. Deze selectie is inmiddels afgerond en de openstaande schilderwerkzaamheden zijn tijdig in 2018 uitgevoerd. Tegelijkertijd hebben we de huidige prestatieovereenkomsten voor het schilderwerk geactualiseerd. Dit wordt in 2019 afgerond en zal leiden tot een éénduidige overeenkomst met alle co-makers van gevelonderhoud. In woningen waar schilderwerk wordt uitgevoerd hebben we ook inbraakwerende voorzieningen aangebracht of geoptimaliseerd. Het totaal aantal van 4.940 woningen met een certificaat Veilig Wonen blijft redelijk stabiel.

In complex 22, Prunusplantsoen, hebben we tegelijk met planmatige werkzaamheden energetische verbeteringen doorgevoerd.
In Rhoon hebben we de verbetering en verduurzaming van 42 woningen in complex 202 afgerond. Het complex De Vierjaargetijden

WE ONTWIKKELEN EEN DUURZAME WONINGVOORRAAD

kent sinds haar oplevering in 2008 een lange geschiedenis van kleinere en grotere klachten. Met bouwer BAM Wonen en in samenspraak met de verschillende Verenigingen van Eigenaren is een aanpak afgesproken. In 2018 hebben we het herstel van de goten afgerond en zijn we gestart met de torendaken. Dit heeft een behoorlijke impact voor de bewoners van dit complex, omdat het gebouw een zeer lange tijd in de steigers staat. Het is prettig dat de bewoners veel begrip hebben voor de overlast en de noodzaak van deze ingreep zien. De aanpak verloopt voorspoedig en volgens planning.
Op juridisch en organisatorisch vlak loopt nog divers onderzoek. Onderdeel daarvan is de vraag hoe deze problemen hebben kunnen ontstaan en hoe we dit in de toekomst kunnen voorkomen. Deze onderzoeken worden in 2019 afgerond.





Contracten

In 2017 hebben we de onderhoudscontracten voor individuele cv's verbeterd en opnieuw aanbesteed. De verantwoording voor een werkende installatie is bij de uitvoerende partij gelegd. Dit moest zorgen voor een betere en snellere afhandeling van storingen en minder discussie tussen Woonvisie en de opdrachtnemer. Om de service op het door ons gewenste niveau te krijgen, hebben we in 2018 besloten de helft van de opdracht bij een andere partij onder te brengen. In totaal hebben we in 2018 € 1.620.000 aan contractonderhoud voor installaties besteed.

Reparatieonderhoud

Met de introductie van de afkoopvariant voor een deel van de kosten in het reparatieonderhoud is een eerste stap gemaakt richting resultaatgericht samenwerken.
Deze beweging is gemaakt om van traditioneel en inputgestuurd opdrachtgeverschap over te gaan naar afspraakgestuurd werken, waarbij aannemers een reparatie uitvoeren binnen vooraf afgesproken kaders. Binnen de afkoop bepaalt de onderhoudspartner bijvoorbeeld of er gerepareerd of vervangen gaat worden. Een samenwerking die nog steeds gericht is op het primaire doel: excellente dienstverlening bieden in een efficiënte en (in tijd) duurzame samenwerking met professionele onderhoudspartners tegen marktconforme samenwerkingsafspraken, zonder concessies te doen aan de kwaliteit van het woningbezit. Voor de klant heeft dit het voordeel dat de monteur ook niet direct gemelde defecten ook bij het huisbezoek kan oplossen. Door de afkoopcontracten is een aparte opdrachtbevestiging van de extra werkzaamheden niet meer nodig en bovendien scheelt het de monteur een extra huisbezoek. Die heeft er zelf ook baat bij om de klant te vragen of er nog defecten in de woning aanwezig zijn die direct kunnen worden opgelost. Uitvoerende partijen moeten wennen aan deze nieuwe rol. Hier wordt dan ook ruim aandacht aan besteed, zodat monteurs met dit uitgangspunt op pad worden gestuurd.

Daarnaast is een vooraf afgegeven rendementsgarantie gekoppeld aan prestatieafspraken op de aandachtsgebieden klant, kosten, kwaliteit, proces, facturatie en innovatie. De normen per aandachtsgebied zijn vastgelegd in de Balanced Score Card, welke onlosmakelijk verbonden is aan de prestatieovereenkomst.

Halfjaarlijks is er per onderhoudspartner geëvalueerd; van ieder evaluatiegesprek is een verslag gemaakt. We hebben geëvalueerd binnen de kaders van de contractuele afspraken en vastgelegde normen voor prestaties, waarbij we ons vooral richten op 'continu leren en verbeteren'. Bij de meeste partners nemen we een stijgende lijn waar. Bij een van de partners is ondanks alle gesprekken onvoldoende verbetering te zien en kiezen we in overleg voor een passende oplossing.
De resultaten van de KWH-klanttevredenheidsmeting in het reparatieonderhoud blijven achter bij de doelstelling. De resultaten tonen bovendien een neerwaartse lijn ten opzichte van eerdere KWH-metingen. Er zit echter wel een klein nuanceverschil in de resultaten. In 2018 is twee keer een groep huurders geselecteerd voor de steekproef voor de metingen.
Echter zijn de groepen niet met dezelfde insteek geselecteerd. In de eerste groep zijn huurders benaderd met een zogenoemde opdrachtbon 'buiten afkoop'. Dat zijn vaak gecompliceerde reparatieverzoeken, waarvoor aannemers altijd meerdere keren het adres moeten bezoeken. Elk extra bezoek zorgt voor een lagere klanttevredenheid. In de tweede groep zijn huurders benaderd met een verzoek 'binnen afkoop'. Dit betreft de meeste reparatieverzoeken en bovendien zijn deze van geringer omvang. De selectie van de tweede groep ligt meer in lijn met hoe collega-corporaties de steekproef insteken.
De steekproef wordt gedaan huurders met reparatieverzoeken die zijn afgerond in plaats van huurders met verzoeken die nog in behandeling zijn. Dit voorkomt dat de klant wordt gebeld over een reparatie die nog niet is uitgevoerd. De selectie van twee verschillende groepen huurders heeft direct gevolgen gehad voor ons KWH-resultaat op reparatieverzoeken, dat vanaf november een stijgende lijn laat zien.

Verder zijn nog andere verbeterafspraken gemaakt:
Vanaf september is het voor bewoners mogelijk om rechtstreeks een reparatieverzoek in te plannen in de agenda van uitvoerende partijen. De klant weet hierdoor direct wanneer de vakman komt. Ook verbinden we telefonisch meldingen van gebreken, 'warm' door aan de juiste onderhoudspartner. Hiermee geven we een positieve impuls aan de klanttevredenheid. Bovendien kan de onderhoudspartner efficiënt inplannen, waardoor de kans groter is dat

WE ZETTEN ONZE INVESTERINGSKRACHT IN VOOR ONZE DOELGROEPEN

het gebrek in een enkel huisbezoek wordt verholpen.

In 2018 zijn 10.976 reparatieopdrachten verstrekt waarvan 68% binnen de afkoopvariant vallen. ‘Buiten afkoop’ betreft opdrachten die zijn uitgevoerd door andere disciplines, bijvoorbeeld asbestsanering of werkzaamheden aan algemene delen zoals trappenhuizen.
Het gemiddeld aantal reparatieverzoeken per eenheid is afgerond één. De gemiddelde reparatiekosten per VHE bedragen € 193.
Begin 2018 hadden we aanzienlijke stormschade aan dakventilatoren en dakpannen op diverse adressen. In een aantal gevallen hebben wij gekozen voor badkamervervanging in plaats van -reparatie. Hierbij is rekening gehouden met een gewijzigd beleid, waarbij de technische leeftijd van bouwdelen meer nadrukkelijk in het besluit wordt meegenomen.

Mutatieonderhoud

De doorontwikkeling in het mutatieonderhoud bestaat vooral uit twee nieuwe initiatieven die Woonvisie meer in de rol van regisseur zet. Daarbij krijgt de onderhoudspartner met minimale administratieve last, maximale ruimte om beschikbare kwaliteiten, talenten en kennis optimaal in te zetten.

Met oog voor optimalisatie van klanttevredenheid, efficiency in onze bedrijfsvoering en onderlinge samenwerking. Het eerste initiatief heeft als doel reductie van leegstanddagen als gevolg van uit te voeren mutatieonderhoud. Het tweede initiatief heeft als doel de handling rondom opdrachtformulering en -verstrekking tot een minimum te beperken. Onze contractpartijen hebben zo’n 86% van het mutatiewerk uitgevoerd.
De opdrachtverstrekking in bijzondere disciplines kent ook een ontwikkeling.
Zo zijn op het gebied van asbestsanering nieuwe procesafspraken gemaakt en nieuwe marktconforme prijzen bepaald.
Aan asbestsanering en -onderzoek is 16% uitgegeven waarvan het grootste deel is uitgegeven aan het verwijderen van asbesthoudend materiaal.
De gemiddelde mutatiekosten bedragen € 303 per VHE waarvan 40% is toe te schrijven aan de uitvoering van het vastgestelde strategisch voorraadbeleid (SVB). Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2017. In 2017 is ad hoc besloten werkzaamheden te versoberen in verband met de introductie van verlaagde streefhuren (betaalbaarheid). In 2018 is al rekening gehouden met het beleid vervanging levensduur (BKT) waarbij de technische leeftijd van bouwdelen, naast de technische kwaliteit, reden kan zijn om te vervangen. 2% van de totale mutatiekosten hebben wij niet doorbelast aan vertrekkende klanten. Op basis van hun contractduur is een korting toegepast.

Woningverbetering

Er zijn dit jaar 52 aanvragen voor woningverbetering binnengekomen, waarvan 24 zijn afgewezen. Voornaamste reden voor afwijzing is de overschrijding van streefhuur dat het toevoegen van de verbetering tot gevolg zou hebben. Ook zijn de volgende redenen aanleiding geweest voor afwijzing: de lopende geldigheid van certificaat PKVW (politiekeurmerk veilig wonen), toekomstige sloop of veranderd beleid om alleen nog energie- of veiligheidsverbeterende maatregelen uit te voeren.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

De spelregels die wij bij ZAV-aanvragen hanteren zijn beperkt en vooral gericht op veiligheidseisen voor gas en elektra of bouwkundige constructie. Soms spelen andere zaken mee. In de hoogbouw staan wij bijvoorbeeld plavuizen vloeren niet toe om overlast door geluidsoverdracht te voorkomen. Ook kan om esthetische reden een spelregel worden toegevoegd. Zo is in sommige complexen slechts een enkele kleur zonnescherm mogelijk omdat deze kleur door de architect in het ontwerp is bepaald.
Wij hebben ongeveer 286 verzoeken gekregen van klanten die informeerden naar onze spelregels. Veel aanvragen gaan over het plaatsen van laminaat, maar ook het aanbrengen van elektra voor de kookvoorziening komt steeds vaker voor.
Het plaatsen van een airco bleek afgelopen zomer populair.

Calamiteiten

Op vier adressen hebben wij dit jaar te maken gehad met schade door brand. Met verzekeraars en bewoners is gezocht naar een passende oplossing. Tijdens de jaarwisseling hebben wij, evenals voorgaande jaren, schade door vuurwerk gehad. De storm begin 2018 heeft onverwacht veel lekkages opgeleverd door schade aan dakpannen en in een enkel geval is waterschade ontstaan door defect aan installaties. Samen met onze contractpartners zijn die situaties geëvalueerd om waar mogelijk preventief te kunnen ingrijpen.

WE BIEDEN VARIATIE IN TYPE EN HUURPRIJS VAN WONINGEN

“We leveren belangrijke projecten op…”

Geerlaan

Tussen 1957 en 1958 werden de portiekwoningen aan de Geerlaan gebouwd. De woningen, destijds nog met kolenhokken, lagen aan een van de drukste doorgangswegen van Ridderkerk.

Het gebouw onderging afgelopen jaren een enorme transformatie. Het eindresultaat? Een gebouw dat de uitstraling en de kwaliteit heeft van een nieuwbouwcomplex. Maar niet alleen dat, in alle opzichten is gedacht aan de senioren die het bewonen: van de oplaadplaatsen voor scootmobielen tot de extra brede deuropeningen.

Eind december 2018 vierden we samen met de nieuwe bewoners de oplevering van het complex. Wethouder Volbregt Smit van de gemeente Ridderkerk noemde de transformatie een juweeltje, ook voor de gemeente: “De gemeente heeft een cadeau ontvangen en dat is de Geerlaan. Het gebouw is hét sieraad van de 9000 woningen van Woonvisie.”

Meneer en mevrouw De Ruiter bewonen één van de woningen in dat juweeltje en ze doen dat met veel plezier: “Als mensen vragen waar we wonen en we vertellen dat we in dit gebouw wonen, dan zeggen ze altijd: zooo, wonen jullie aan de Geerlaan?” Het stel verhuisde van Rijsoord, waar ze beiden opgroeiden, naar het centrum van Ridderkerk. Een flinke overgang, maar wennen hoefden ze niet: “We vinden het heerlijk hier en we hebben absoluut geen spijt. En, we hebben hier altijd wat te zien op de Geerlaan”.

Meneer en mevrouw De Ruiter voor hun woning aan de Geerlaan.

Hoofdstuk 4

Kwaliteit van de dienstverlening

In ons ondernemingsplan zijn ‘de klant aan zet’ en ‘de klant beïnvloedt ons’ twee belangrijke thema’s. In 2018 zijn we verder gegaan met het maken van klantreizen met het klantpanel. Daarnaast is het vanaf september mogelijk dat onze klanten in het klantportaal van IRIS zelf de afspraak maken in de agenda’s van onze aannemers. Verder zijn de beslisbomen in IRIS continu verbeterd waardoor het mogelijk is om eenduidig en zorgvuldig naar onze klanten te communiceren.

Klantvisie

Begin 2017 zijn we gestart met het opstellen van onze klantvisie. Deze visie is gebouwd in samenspraak met alle medewerkers van Woonvisie en, nog belangrijker, in samenwerking met de klant.

Onze klantvisie is helder en krachtig en bestaat uit drie punten:

1. De klant geeft ons minimaal een 8!
2. We dagen elkaar continu uit.
3. Om onszelf en de klant te verbazen.

Het is ons nog niet gelukt om die 8 te scoren. Maar er is wel een stijgende lijn te zien. Alle medewerkers van de afdeling Klant & Service hebben een training ‘Gastvrij Werken’ gekregen. Ook is er gesprekscoaching ingevoerd. Dit alles is erop gericht om de vragen van onze klanten goed af te handelen. Het kwaliteitsteam dat in 2018 is opgericht, is continu bezig om de afhandeling van de klantvragen te monitoren, het proces te verbeteren en de medewerkers van de organisatie aan te spreken als er niet binnen de afgesproken tijd wordt teruggebeld of wanneer vragen te lang open blijven staan.

Digitale dienstverlening

In 2017 zijn de medewerkers van de afdeling Klant & Service begonnen met het werken in het Klantvolgsysteem IRIS. Sinds het tweede kwartaal van 2018 is nog beter mogelijk om onze klanten te helpen met al hun woonvragen. Vanaf dat moment konden onze klanten zelf snel en eenvoudig woonzaken regelen middels het klantportaal op onze nieuwe website. Onze klanten kunnen nu wanneer het hun uitkomt een reparatieverzoek indienen, overlast melden, een wijziging in het huurcontract inzien en nog veel meer. Ook een overzicht van de onderhoudsplanning, eventuele storingen en andere informatie die relevant is, is hier te vinden. Sinds september kunnen onze klanten bij het indienen van en reparatieverzoek ook direct een afspraak maken in de agenda van de aannemers. In 2019 staat nog het kunnen betalen van de huur via iDEAL op de planning. Daarnaast zullen we continu bezig zijn om de kennis en informatie op de website te verbeteren. Doordat we onze interne kennisbank openstellen voor onze klanten beschikken zij over dezelfde kennis als de Klant & Service-medewerker.

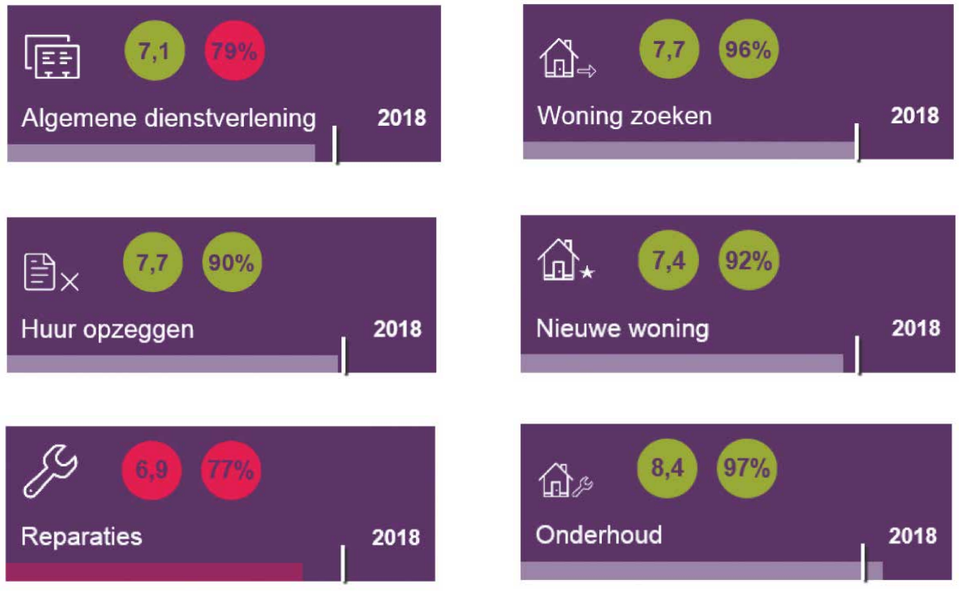
Klantreizen

Onze klant kan in klantpanels zijn mening en wensen uitspreken. In 2017 zijn we gestart met klantreizen met een klantpanel dat ook in 2018 weer klaarstond om ons te helpen onze dienstverlening te verbeteren. De verschillende klantreizen gingen onder andere over de inrichting van de website, het badkamer-/keuken- en toiletbeleid en het gemak van het doorlopen van verschillende beslisbomen, bijvoorbeeld bij het indienen van een reparatieverzoek, het melden van overlast, huuropzegging, etc.). De wensen en verbeterpunten van de klanten zijn doorgevoerd in ons Klantvolgsysteem IRIS. Ook in 2019 hopen we een beroep te kunnen doen op het klantpanel, omdat de afgelopen jaren is gebleken dat onze huurders bijzonder waardevolle input geven die ons helpen om de dienstverlening verder te professionaliseren.

ONZE KLANT NEEMT VERANTWOORDELIJKHEID VOOR ZIJN EIGEN WOONSITUATIE

ONZE KLANT KAN ZAKEN ZELF REGELEN

Tevreden klanten



Onze klanten gaven ons in 2018 het rapportcijfer 7,5, dit is gemeten door KWH. Daarmee kregen wij een iets hoger cijfer dan in 2017. Dat iets hogere cijfer bereikten we vooral de laatste maanden van het jaar. We konden niet voorkomen dat onze klanten eerder het jaar last hadden van de kantoorverbouwing, een tijdelijk aparte locatie voor Klant & Service, het aanlooptraject naar een nieuwe website met extra interactieve mogelijkheden en veranderingen in dienstverleningsprocessen.

De tevredenheid van onze klanten die een reparatieverzoek hebben ingediend, stond in 2018 onder druk. In hoofdstuk 3 van dit jaarverslag: reparatieverzoeken, leest u hierover. Onze klanten waren ook matig tevreden over het contact met ons. Voor een deel hangt dit samen met de reparatieverzoeken. De klanten vertelden ons dat we nog beter moeten luisteren en sneller moeten reageren. Verder is opvallend dat nieuwe huurders matig tevreden zijn over de staat waarin de woning wordt opgeleverd. Wij hebben nog niet de juiste balans gevonden tussen de voordelen van aansluitend verhuren (mogelijk om spullen over te nemen van de vorige huurder) en de verwachte opleverkwaliteit, waarvoor vaak enig mutatieonderhoud nodig is. Daarnaast beïnvloedt de snelheid waarin noodzakelijke reparaties worden uitgevoerd de tevredenheid.

We halen onveranderd hoge tevredenheidsscores op onze dienstverlening bij het opzeggen van de woning en op onderhoud. We doen het in deze processen vooral goed op het duidelijk informeren van onze klanten. Op deze onderdelen waren onze klanten ook net zo tevreden of meer tevreden dan klanten van andere corporaties.

Mede door de lagere tevredenheidsscores in de eerste helft van het jaar kwamen we in de benchmark van Aedes niet verder dan een C op huurdersoordeel. Met de afgeronde vernieuwing van het kantoor en de nieuwe digitale mogelijkheden voor onze klanten verwachten wij dat deze lage score eenmalig is. Daarnaast zetten we in 2019 extra in op de persoonlijke aspecten van onze dienstverlening.

Klachten

Wij doen ons uiterste best om al onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, maar toch kan het voorkomen dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. Daarover gaan wegraag met de huurder in gesprek. Komen we binnen onze organisatie niet samen tot een oplossing, dan kan de klacht worden voorgelegd aan de klachtencommissie.

Klachtencommissie

Woonvisie heeft een klachtencommissie ingesteld met onafhankelijke leden.
De commissie adviseert aan de directeur-bestuurder over de klachtafhandeling.
De klachtencommissie bestond in 2018 uit: mevrouw mr. C.J. Vendel-Mulder (voorzitter), de heer M. Cornelisse (lid op voordracht van Woonvisie), de heer G. Rijsdijk (lid op voordracht van Woonvisie), de heer C.W. de Lijster (lid op voordracht van Progressie), mevrouw R. Eggens (lid op voordracht van Progressie), de heer J. van Hulsteijn (namens Woonvisie), de heer E.G. Bunt (op voordracht van Progressie) en mevrouw J.J. Kooijman-Boekenstijn (ambtelijk secretaris). De heer M. Cornelisse en de heer C.W. de Lijster zijn per 1 februari 2018 afgetreden. De heer J. van Hulsteijn (namens Woonvisie) en de heer E.G. Bunt (namens Progressie) zijn per 1 februari 2018 benoemd.

In 2018 zijn er negentien klachten ingediend bij onze klachtencommissie. Twee klachten hebben geleid tot een hoorzitting. De overige klachten waren (nog) niet bestemd of ontvankelijk voor de klachtencommissie en zijn aan de organisatie doorgestuurd ter afhandeling. Eén hoorzitting werd gehouden vanwege een overlastklacht. De andere hoorzitting werd gehouden naar aanleiding van diverse klachten na mutatie en communicatie van Woonvisie. De klachtencommissie heeft na de eerste hoorzitting (mei 2018) een advies uitgebracht aan de directeur-bestuurder die het advies heeft overgenomen. De klacht is ongegrond verklaard. Het advies houdt in dat over het te voeren beleid met betrekking tot overlastklachten, voortaan duidelijke termijnen worden opgenomen en betrokkenen regelmatig worden geïnformeerd. Verder worden er afspraken met de ketenpartners gemaakt over de samenwerking met betrekking tot passende zorg voor en de aanpak van overlast door psychisch kwetsbaren, met als doel de kwaliteit

ONZE KLANT BEÏNVLOEDT ONS

van de dienstverlening te optimaliseren. Het advies na de tweede hoorzitting (december 2018) is in januari 2019 aan de directeur-bestuurder gestuurd. De uiteindelijke beslissing van de directeur-bestuurder volgt in februari 2019.

Geschillen

Wie het niet eens is met het (niet) toewijzen van een woning kan een klacht indienen bij de bezwarencommissie van de gemeente (als het gaat om een huisvestingsvergunning) en bij de (regionale) geschillencommissie (als het gaat om een woningtoewijzing). Wij zijn niet blij met dit verwarrende onderscheid en willen dit in 2019, in samenhang met de nieuwe (regionale) verordening woonruimtebemiddeling, anders organiseren.

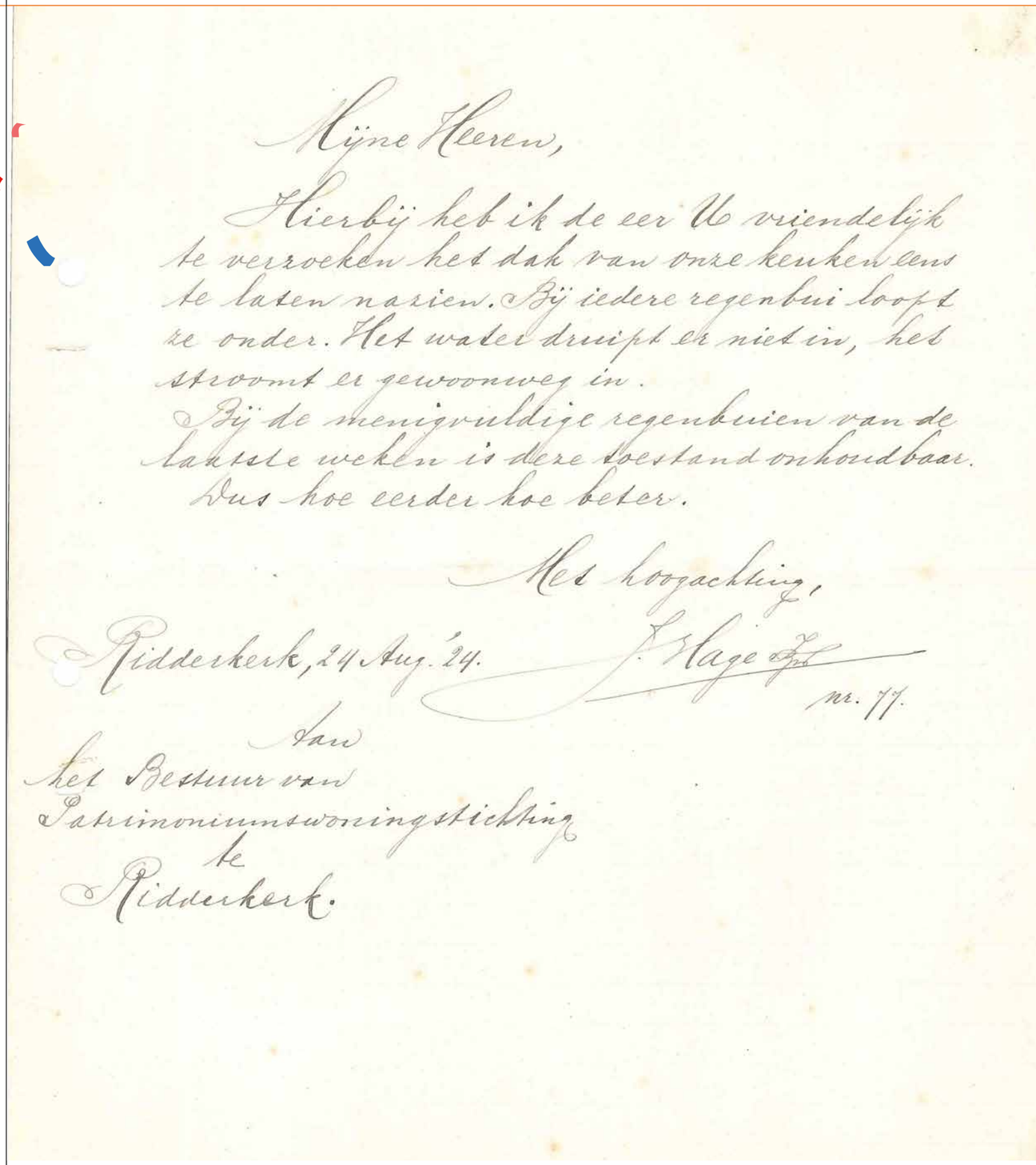
De geschillencommissie ontving in 2018 één klacht over een woningtoewijzing. De klacht heeft, mogelijk onterecht, niet geleid tot een hoorzitting. De klager heeft de klacht niet doorgezet.

“…en in 2018 was onze digitale dienstverlening aan huurders daadwerkelijk ‘in de lucht’.”

‘Mijne Heeren’

Tijdens de totstandkoming van de jubileumeditie van het bewonersblad, doorzochten we het archief. En daar vonden we bijzondere dingen, zoals deze brief uit 1924. In de brief beschrijft de bewoner zijn of haar lekkage vrij levendig: “Het water druipt er niet in, het stroomt er gewoonweg in.” Hoe lang het daarna duurde voordat de klacht verholpen was, is onbekend.

Hoewel het enerzijds zonde is dat we zulke mooi geschreven brieven niet meer mogen ontvangen, is het tegelijkertijd fijn dat de technologie zich is blijven ontwikkelen. Ook bij Woonvisie. Vanaf de zomer van 2018 kunnen bewoners via de website van Woonvisie direct hun reparaties doorgeven én inplannen. Wat voorheen alleen telefonisch kon, is nu ook digitaal te regelen. Het gemak voor de klant maakt dus grote stappen.



Mijne Heeren,

Hierbij heb ik de eer U vriendelijk te verzoeken het dak van onze keuken eens te laten nazien. Bij iedere regenbui loopt ze onder. Het water druipt er niet in, het stroomt er gewoonweg in.
Bij de menigvuldige regenbuien van de laatste weken is deze toestand onhoudbaar.
Dus hoe eerder hoe beter.

Met hoogachting,

Ridderkerk, 24 Aug. 24. J. Hage Jzn.

nr. 77.

Aan
het Bestuur van
Patrimoniumwoningstichting
te
Ridderkerk.

Een reparatieverzoek uit het jaar 1924.

Hoofdstuk 5

Prettige buurten

Overleg met Progressie en de bewonerscommissies

In 2018 heeft Woonvisie vier keer formeel met de Bewonersraad Progressie overlegd. In 2018 adviseerde Progressie ons onder andere over het huurbeleid 2018. Daarnaast waren de begroting, woonoverlast, de voorgenomen fusies en de verandering in wijkbeheer, onderwerpen van gesprek. Wij zijn zeer blij met de inbreng van Progressie op de verschillende onderwerpen. Het houdt ons scherp.

Progressie speelt ook een waardevolle rol bij de herstructureringsprojecten. In de verschillende klankbordgroepen ondersteunen zij de huurders gedurende het hele traject. Ook bewaakten zij de afspraken die we hebben gemaakt in het basis sociaal plan. In 2018 is de geüpdatete versie door Progressie en de bestuurder ondertekend.

De eisen die worden gesteld aan het werk van de bewonerscommissies zijn aangescherpt door de Overlegwet. Dit heeft er in 2017 toe geleid dat een aantal leden van bewonerscommissies hun functie hebben neergelegd. In 2018 waren er zeven bewonerscommissies, één belangenvereniging en drie activiteitencommissies actief.

De betrokkenheid en de mening van onze huurders is voor ons erg belangrijk, daarom zochten we in 2018 verder naar nieuwe vormen van participatie. Begin 2019 introduceren we een toolkit met participatievormen die past bij onze huurders en Woonvisie.

Leefbaarheid

De samenstelling van de Ridderkerkse samenleving is aan verandering onderhevig. In iets mindere mate geldt dit ook voor Albrandswaard. Extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig wonen en instroom vanuit Rotterdam, bepalen voor een belangrijk deel onze opgave.

Hoewel de samenleving niet geheel maakbaar is, proberen we met een gerichte aanpak de negatieve effecten zoveel mogelijk te dempen. Dat doen we samen met onze huurders, partners en collega's van afdeling Wijk- en woonbeheer. Deze aanpak bestaat uit een aantal onderdelen:

Aanpassing interne organisatie

In 2018 is een plan opgesteld om afdeling Wijk- en woonbeheer klaar te maken voor de opgave die voor ons ligt. Uitgangspunt is dat participatie zoveel mogelijk in de buurten en wijken wordt georganiseerd en minder vanuit kantoor. Huismeesters en wijkbeheerders gaan zich met name richten op het sociale domein en krijgen meer mandaat. Directie en MT hebben in 2018 een voorgenomen besluit genomen om dit plan uit te voeren. In 2019 verwachten we een definitief besluit waarna de nieuwe werkwijze kan starten.

Samenwerking met stakeholders intensiveren

Onze belangrijkste partners zijn de gemeenten Ridderkerk en Albrandswaard, politie en Facet. Alle partijen beseffen zich dat de veranderde opgave om een andere aanpak vraagt. We willen inzicht krijgen in de grootte en de ernst van de opgave. Daarom hebben we de leefbaarheid in de verschillende Ridderkerkse wijken gemeten. Dat doen we met behulp van een leefbaarheidsmonitor. Deze laat zien hoe het met de leefbaarheid in de verschillende wijken is gesteld. Dit jaar is een conceptversie van de leefbaarheidsmonitor opgeleverd. Deze wordt in 2019 voor het eerst gebruikt in de jaarplancyclus van de verschillende partners. We stellen vooraf gezamenlijke doelen vast die meetbaar zijn. Om deze samenwerking te bezegelen, wordt in 2019 een convenant opgesteld. Dit vervangt de huidige samenwerkingsafspraken uit 2012.

Participatie: onze huurders voorop

Begin dit jaar heeft de Woonbond het einddocument opgeleverd waarmee de

ONZE KLANTEN WONEN IN PRETTIGE BUURTEN

vernieuwing van het participatietraject met onze huurderscommissies werd afgerond. We hebben met onze commissies afgesproken dat we onze samenwerking specifieker en minder vrijblijvend maken door bijvoorbeeld samen te werken aan de begroting en het jaarplan. Daarnaast onderzoeken we hoe we participatie kunnen verbreden. Hier zijn we in 2018 mee gestart. We merken dat sommige doelgroepen ondervertegenwoordigd zijn. Op initiatief van een huurder treffen we in Drievliet voorbereidingen voor het oprichten van een nieuwe commissie.

Het zijn niet de grote plannen en vergezichten die direct het verschil maken. Kleinschalige initiatieven die soms door bewoners zelf of een Consulent Wijken, huismeester of wijkbeheerder worden geïnitieerd, maken het wonen en de woonomgeving een beetje aangenamer. We zijn onze huurders die zich belangeloos inzetten of ons benaderen met een goed idee, heel dankbaar. We hebben elkaar nodig en we koesteren onze relatie.

Initiatieven

- In het kader van ‘huurders aan zet’, hebben we het afgelopen jaar op verzoek van huurders van het Kievitplantsoen in Rhoon speciale lamellen aangebracht. Hiermee kunnen ze de temperatuur in huis beter reguleren. Door de lichtkoepel in dit gebouw steeg de temperatuur soms tot wel 35 graden. Een van de bewoners van het Kievitplantsoen is contactpersoon en ambassadeur van het complex. Wij hebben direct contact met ons contactpersoon over aangelegenheden in dit complex.

- Op verzoek van bewoners zijn de galerijen van de torens in Rhoon voorzien van een antislip coating, waardoor gladheid wordt verminderd en de veiligheid wordt geborgd.

- Op verzoek van bewoners is er in Bolnes een Jeu-de-Boulesbaan gerealiseerd, waarmee samenzijn en ontmoeting tussen huurders en kopers wordt ondersteund.

- Er is een klankbordgroep opgericht voor het groot onderhoud in complex 202 in Rhoon. De klankbordgroep was zeer actief en verleende hand- en spandiensten aan bewoners gedurende het groot onderhoud. Na het groot onderhoud zijn twee leden uit de klankbordgroep ambassadeur geworden voor complex 202.

- Er is een klankbordgroep opgericht voor renovatieproject 203/204 in Rhoon, bestaande uit acht personen. We overleggen maandelijks en de klankbordgroep maakt notulen van elk overleg. Er is regelmatig contact per e-mail en telefoon over de voortgang van de renovatie.

- Voor de veiligheid van onze bewoners is in de Noordhave een scootmobielruimte gerealiseerd. Gebruikers hebben een gebruikersovereenkomst ondertekend (€ 6,00 per maand) en zijn tevreden over de ruimte.

- We hebben een galerijschoonmaakactie gehouden in de hoogbouw Bolnes. Bewoners zijn bewust geworden van hun verantwoordelijkheid om -samen met medebewoners- het wooncomplex schoon, heel en veilig te houden.

- In verband met verloedering en vervuiling door derden is in de Wetstraat de toegang tot vier bergingen afgesloten.

- In samenwerking met gemeente Ridderkerk is de gemeentelijke toegang aan de Hortensiastraat en Burgemeester de Zeeuwstraat opgehoogd. Zo zorgen we voor een betere toegang zonder hoogteverschil, zodat bezoekers met een rolstoel en/ of rollator zonder hindernis naar binnen kunnen. We hebben de op- en afrit van het gemeenschappelijke pad voor de ingang van het complex, breder gemaakt, zodat het veiliger is voor scootmobielgebruikers.

- In ‘s-Gravenhof is het hang- en sluitwerk aan de draaikiepramen vervangen en zijn de voordeuren voorzien van kerntrekbeveiliging. Deze maatregelen vergroten de veiligheid van de bewoners.

- Daarnaast plaatsen en versieren de complexbewoners zelf de kerstboom in de hal. Dit werd voorheen door de huismeester uitgevoerd. Bewoners zijn erg tevreden met het resultaat.

- Bewoners van de Mauritsweg hebben gezamenlijk verlichting opgehangen in het achterpad. De verlichting werd door Woonvisie geleverd.

- Actieve bewoners van Buurtpreventie lopen rondes en houden een oogje in het zeil. Onze huismeester loopt mee. Buurtpreventie heeft het gebied uitgebreid. Naast Centrum en Oost is Buurtpreventie nu ook actief in West.

- Samen met de Fuik in Drievliet is een initiatief gestart voor de woensdagmiddag. Ouderen kunnen hier samenkomen, koffie drinken, een spelletje spelen en voor een klein bedrag (€ 1.50) lunchen. De lunch wordt bereid door de aanwezige gasten. Bij signalering van (eenzame) ouderen in de wijk proberen wij hen samen te brengen bij dit soort activiteiten.

- Er is een initiatief gestart in de speeltuin naast het huismeesterkantoor in Drievliet. Bewoners onderhouden de speeltuin. Woonvisie heeft hiervoor in het kader van participatie geld en gereedschap beschikbaar gesteld.

- Woonvisie, de gemeente en bewoners bezoeken twee tot vier keer per jaar gezamenlijk de wijken van Drievliet om de leefbaarheid te toetsen en elkaar scherp te houden op lopende zaken.

- Stichting Profila Zorg ondersteunt mensen met een beperkingen. Zij hebben de achterpaden in Rhoon onderhouden.

- We hebben de samenwerking voortgezet met Stichting IJsselmonde-Oost die werkleertrajecten verzorgt voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zij hebben de achterpaden in Ridderkerk, Oostendam en Rijsoord verzorgd en verzorgen ook de schoonmaak in enkele portieken.

- In overleg met Facet Ridderkerk is een werkgroep opgericht voor jongeren die aandacht nodig hebben. Hieruit is team samengesteld die onze achterpaden in Drievliet onderhoudt. Na driekwart jaar is dit project op initiatief van Facet Ridderkerk beëindigd vanwege personeelstekort.

- Eind 2018 zijn we in samenwerking met Stichting IJsselmonde-Oost een nieuw initiatief gestart. Een kleine groep jongeren onderhoudt in Drievliet de achterpaden en een aantal tuinen van huurders die dit zelf niet meer kunnen. De jongeren leveren inspanning en vinden het werk leuk. Stichting IJsselmonde-Oost voorziet de jongeren van kleding en een eventuele kapcursus. Woonvisie stelt gereedschap beschikbaar, zodat het werk goed kan worden uitgevoerd.

- Het groenonderhoud voor bedrijfsonroerendgoed en sloopprojecten is deels uitgevoerd door cliënten van Antes. Ook hebben zij een aantal tuinen onderhouden van huurders uit Rijsoord die dit niet zelf konden uitvoeren.

Overlast

In 2018 Hadden we te maken met enkele ernstige overlastgevallen. In Slikkerveer hebben we een huurder die veel overlast veroorzaakte, na een rechterlijke machtiging, uit huis gehaald. In Bolnes ontstond explosiegevaar nadat een verwarde huurder zijn cv-installatie grotendeels

ONZE KLANTEN NEMEN VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HUN WOONOMGEVING

demonteerde. In samenwerking met crisisdienst, politie en brandweer is adequaat ingegrepen en het gevaar snel afgewend. In Oost veroorzaakte een hoarder (dwangmatige verzamelaar) een brandgevaarlijke situatie.

In 2018 zijn er tien huurders ontruimd; twee vanwege overlast, één vanwege een hennep en zeven wegens huurachterstand, waarvan één huurder tevens een hennepkwekerij had. We gingen in totaal 28 keer naar de kantonrechter voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming. Alle verzoeken werden toegewezen. In geval van huurachterstand proberen we ook na een ontruimingsvonnis tot een regeling te komen. Ontruimingsvonnissen wegens hennep of overlast zetten we altijd door.

Herhuisvestingsprojecten

In 2018 werden 21 bewoners geherhuisvest in een andere woning.

Rhoon

IIn Rhoon sloopten wij 33 woningen en verhuisden we tien bewoners. Er is een klankbordgroep opgericht voor renovatieproject 203/204 in Rhoon. Deze bestaat uit acht personen. We overleggen maandelijks en de klankbordgroep maakt notulen van elk overleg. Er is regelmatig contact per e-mail en telefoon over de voortgang van de renovatie. Er is een klankbordgroep opgericht voor het groot onderhoud in complex 202 in Rhoon. De klankbordgroep was zeer actief en verleende hand- en spandiensten aan bewoners gedurende het groot onderhoud. Na het groot onderhoud zijn twee leden uit de klankbordgroep ambassadeur geworden voor complex 202.

Vinkstraat	1
Kievitstraat	2
Spechtstraat	3
Dorpsdijk	4

Geerlaan

De appartementen werden vlak voor en na de zomer opgeleverd. Vijf huurders uit Centrumplan fase 2 verhuisden naar de Geerlaan. Zes huurders die voor de sloop in de Geerlaan woonden, verhuisden terug naar de Geerlaan.

Terugkeerders	6
Doorstroomers	5

Rijsoord

In Rijsoord informeerden wij terugkeerders over hun nieuwe nul-op-de-meter-woning (nom-woning). De appartementen worden begin 2019 opgeleverd en de eengezinswoningen in 2020. In november 2018 hebben de toekomstige huurders de appartementen bezichtigd. Op de bezichtigingsdag kwamen veel huurders af.

Stadhouderslaan en Blaak

Wij slopen 72 appartementen in de Stadhouderslaan en 48 appartementen in Blaak. In oktober 2018 informeerden wij huurders van de Stadhouderslaan en Blaak over de sloopplannen. In beide projecten startten de besprekingen over het sociaal plan met een afvaardiging van huurders. In de klankbordgroep Stadhouderslaan nemen vijftien huurders deel aan de besprekingen en in de klankbordgroep Blaak acht huurders. Naar verwachting worden de gesprekken over het sociaal plan voor de zomer van 2019 afgerond.

VvE's

We zijn eigenaar in achttien verenigingen van eigenaars (VvE's). Winter Bahlman beheert het grootste deel van onze VvE-portefeuille. Het beheer van vijftien VvE's zijn bij deze beheerder ondergebracht. Eén VvE in Rhoon wordt beheerd door VvE beheer Nederland en één VvE in Rhoon wordt beheerd door woningcorporatie Poortugaal. VvE Zomer in complex Vierjaargetijden stapte in 2018 over naar 24/7 VvE beheer. De overstap is het gevolg van aanhoudende klachten vanuit het bestuur en Woonvisie over de dienstverlening van Winter Bahlman. Aan het einde van het jaar evalueert het bestuur en Woonvisie de dienstverlening van 24/7 VvE beheer. Als de dienstverlening naar tevredenheid is, onderzoeken wij de mogelijkheid om de portefeuille te verspreiden over meerdere beheerders. Als laatste beheren wij de VvE voor het gebouw dat wij delen met onze bovenburen. Boven ons kantoor wonen twaalf eigenaren. In 2018 is er veel contact geweest met de eigenaren vanwege de overlast die werd veroorzaakt door de verbouwing.

Garantiedossiers en wijziging in complexbeheerdiensten

De garantiedossiers en de wijziging in de complexbeheerdiensten domineerden verreweg de besprekingen met de besturen in de VvE's van Zomer, Lente, gezondheidscentrum Slikkerveer, Vechtstraat, Noordstraat en Vondelparck.

Garantiewerk dak Vierjaargetijden Zomer en Lente

In 2018 stemde Woonvisie voor het besluit om de dakwerkzaamheden onder garantie door Woonvisie uit te laten voeren. Woonvisie zette haar meerderheid in om het besluit uit te voeren. Het bestuur van VvE Lente was in beginsel geen voorstander, maar is naderhand blij met het besluit. Inmiddels zijn de dakwerkzaamheden in Lente uitgevoerd en gaan de werkzaamheden in Zomer in 2019 van start.

Complexbeheerdiensten

In 2018 nodigden wij de VvE-besturen die een huismeester of complexbeheerdienst van Woonvisie afnemen uit voor een gesprek. Deze gesprekken zijn het gevolg van het besluit van Woonvisie om de dienst te veranderen. Woonvisie en de besturen wisselden van gedachten over de invulling van de dienst na de verandering. De besprekingen krijgen in 2019 vervolg.

Openstaande factuur Complexbeheerder Zomer

Eind 2018 sprak Woonvisie met het bestuur van de VvE Zomer over de openstaande facturen voor de complexbeheerdiensten. Het bedrag is inmiddels opgelopen tot ruimt één ton. Woonvisie verwacht dit dossier begin 2019 tot een goed einde te brengen.

Garantiewerk gezondheidscentrum Slikkerveer

In 2018 zijn de vloeren vervangen in onze ruimten in het centrum en in de ruimte van twee andere eigenaren. Een langlopend juridisch conflict tussen de eigenaren en de ontwikkelaar/verkoper Woonvisie kwam hiermee tot een eind.

WE ZIJN EEN VANZELFSPREKENDE SAMENWERKINGSPARTNER

Hoofdstuk 6

Slimmer organiseren

Woonvisie streeft naar een compacte organisatie, efficiënt en modern ingericht, die in staat is om op een ondernemende manier de doelstellingen uit haar ondernemingsplan te realiseren. Om aansluiting te houden bij wat onze klanten van ons verlangen qua dienstverlening en producten, blijven wij onszelf continu verbeteren.

Om dit te bereiken, hebben wij in 2018 er bewust voor gekozen de formatie na jarenlange krimp ietwat te laten groeien met 1,9 fte. Dit vinden wij voor nu noodzakelijk, omdat de klantdienstverlening door diverse aanpassingen teveel onder druk kwam te staan en we hier blijvend meer in willen investeren. Daarnaast merken wij -als organisatie die continue met optimalisatie bezig is- dat het wenselijk is om bepaalde expertise in huis te hebben, bijvoorbeeld op het gebied van procesbeheersing en data-analyse.
Het inhuren van dergelijke kwaliteiten is erg kostbaar. De overgang naar (nog) zelfstandiger verbetertrajecten te kunnen uitvoeren, werpt z'n vruchten reeds af, maar is een geleidelijk traject. De doelstelling 'we werken dagelijks slimmer en efficiënter' vraagt nu nog aandacht en kleurt daarom oranje totdat we echt kunnen zeggen dat we dit in onze genen hebben.

Formatie/ Personeelsopbouw

Personeelsopbouw 2018 vergeleken met 2017

	2017	2018
aantal fte	78,7	80,6
aantal medewerkers	88	90
aantal vacatures in fte	4,5	3
aantal medewerkers in dienst	83	87
aantal vrouwen	48	48
aantal mannen	35	39
gemiddelde leeftijd	47,2 jaar	46,5 jaar
gemiddelde leeftijd vrouwen	44,6 jaar	44,4 jaar
gemiddelde leeftijd mannen	51,9 jaar	49,1 jaar
gemiddelde duur dienstverband	11,9 jaar	11,3 jaar
aantal fulltimers	47	53
aantal parttimers	36	34

Van de totale formatie van 80,6 fte stonden aan het einde van het jaar drie functies open die ingevuld moesten worden. In totaal vertrokken acht medewerkers (vijf fulltime en drie parttime) door pensionering, op eigen verzoek of van rechtswege. Twaalf nieuwe medewerkers versterkten de organisatie (negen fulltimers, één parttimer en twee medewerkers met een min-max-contract). Twee medewerkers kwamen in 2018 in dienst en vertrokken ook weer dat jaar.

Ziekteverzuim

Het totale verzuimpercentage is gestegen naar 7,9% (2017: 6,9%); waarvan 0,94% kort verzuim (<1 maand) en 6,9% lang verzuim (>1 maand). Dit was in 2017 respectievelijk 0,97% en 5,93%. In totaal waren er 109 ziekmeldingen (2017: 75). De gemiddelde verzuimmeldingsfrequentie per medewerker steeg naar 1,3 maal per jaar (2017: 0,8). Het kort verzuim blijft hiermee onder de gestelde norm van 1%.
Het percentage lang verzuim is toegenomen. Ook de meldingsfrequentie (aantal ziekmeldingen / aantal medewerkers in dienst in 2018) is toegenomen. Het ziekteverzuim kreeg ook in 2018 de noodzakelijke aandacht en is een vervolg op de stringentere aanpak die in 2017 is ingezet. Management en medewerkers gingen proactief in gesprek over hoe ziekteverzuim te voorkomen en -als het ziekteverzuim zich toch voordoet- wat nodig is om ervoor te zorgen dat de medewerker zo snel mogelijk terugkeert in het arbeidsproces. Lang verzuim blijft hierbij nog steeds een aandachtspunt.

Informatisering/automatisering

Data en stuurinformatie

In 2018 hebben we de transitie afgerond, waarbij we van ons oude traditionele data warehouse overgingen op het nieuwe data warehouse op basis van analytics as a service. In dit nieuwe data warehouse vindt de voorziening van stuurinformatie plaats via vastgestelde definities op basis van sectorstandaarden. Hierdoor weet

iedereen altijd heel scherp wat de cijfers betekenen en dat ze juist zijn. Hoewel de infrastructuur hiermee staat, werken we ook in 2019 verder aan uitbreiding van de hoeveelheid beschikbare stuurinformatie en aan de integratie van onze sturings- en analyseplatformen.
Ons oude data warehouse voorzag in een aantal operationele informatiebehoeften. In de nieuwe data warehouse-oplossing worden deze informatiebehoeften waar mogelijk system-to-system geautomatiseerd. Hierdoor kost het tot stand brengen van informatie minder tijd en kan er meer tijd worden besteed aan analyse en het vergroten van inzicht.
Ook op het gebied van informatievoorziening gingen we dus Slimmer Werken. In 2019 werken we verder aan het koppelen van informatiesystemen.

We merkten in 2018 ook dat we steeds vaker voor strategische keuzes staan die zonder inzicht in de consequenties moeilijk genomen kunnen worden. We willen meer data-driven- en well-informed-sturen. Daarom investeerden we tijd in het mee-ontwikkelen van een software-tool waarmee we op strategisch niveau de impact van keuzes op de samenstelling van de voorraad en onze financiële ratio's, kunnen berekenen. De verdere implementatie en het gebruik van dit waardevolle gereedschap gebeurt in 2019.
Om het data-driven-sturen op resultaten in de organisatie te verankeren, is het Woonvisie Intelligence Team (WIT) opgericht.

In WIT zit een aantal collega's uit de hele organisatie. Hier werken ze samen aan de ontwikkeling van prestatiemeting in onze dagelijkse primaire en ondersteunende processen.

Intranet

We gaan over naar een digitale werkplek waarin we informatie met elkaar delen onder het motto 'niet mailen, maar delen'. In 2018 zijn we gestart met de invoering hiervan en in 2019 zetten we deze ontwikkeling voort.
Waar we elkaar tot november 2018 nog via een e-mailnieuwsbrief informeerden over nieuws en ontwikkelingen binnen Woonvisie, informeren we elkaar sinds november 2018 via het digitale intranet van Woonvisie. Deze ontwikkeling zet zich voort in 2019 waarin we het digitaal samenwerken gaan faciliteren. In 2018 zijn we overgestapt naar een andere applicatie waarmee we onze documenten archiveren op proces en niet meer op afdeling. De ontwikkeling van de applicatie wordt in 2019 afgerond en dan wordt ook de nieuwe manier van archiveren ingevoerd.

Processen

We zijn in 2018 gestart met het beschrijven en vastleggen van de huidige processen. Proceseigenaarschap is bij het middenkader belegd. In de diverse teams zijn daarnaast een aantal procesbeheerders benoemd.
Deze nieuwe manier van archiveren en het digitaal samenwerken, zullen bijdragen aan de transitie naar een efficiëntere organisatie.
In 2019 is het zaak het fundament verder uit te bouwen. Dit doen we enerzijds door normen en prestatie-indicatoren per proces te benoemen, deze te meten en hierop te sturen. Anderzijds gaan de proceseigenaren in 2019 risico's en maatregelen per proces benoemen en gaan we hier periodiek de thermometer in zetten om aan te kunnen tonen dat we 'in control' zijn. Het fundament vormt op deze wijze ook de basis voor het (helpen) verankeren van prestatiemeting, risicomanagement en continu verbeteren.

WOONVISIE IS EEN GOED WERKGEVER

WE WERKEN FLEXIBEL, TIJD EN PLAATS ONAFHANKELIJK

Slimmer Werken

Het project 'Het Nieuwe Werken' is opgevolgd door het project 'Slimmer Werken'. Hier lag vooral in het begin de focus op het in place brengen van de nodige ICT. Dit project heeft impact op het applicatielandschap en biedt veel toegevoegde waarde in het vooruitzicht. Een functionele sprong vooruit op basis van moderne ICT. Voorbeelden zijn de beweging van de servercapaciteit van on-premisse naar datacenter, netwerk op basis van Wifi, een nieuwe Office-omgeving en veel nieuwe kantoorautomatisering in de vorm van 'slimme schermen', etc.

Naast de diverse ICT-verbeterprojecten levert de dagelijkse business ook genoeg vragen, incidenten en wijzigingsverzoeken op.
Het gebruik van Topdesk blijft een correcte keuze. De LEAN-gedachte moet hier echter ook in worden doorgezet. Er is een start gemaakt in de analyse van de data die de registraties in Topdesk oplevert. Hieruit volgt de nodige verbetering. Deze ontwikkeling is een belangrijk focuspunt voor 2019. Het applicatiebeheer, het proactieve deel, is helaas wat op de achtergrond komen te liggen. Hier wordt in 2019 de nodige aandacht aan besteed.

Woonvisie@Work

Vanuit vier pijlers zijn we in 2016 gestart met de beweging naar Het Nieuwe Werken: Woonvisie@Work. ICT, kantoor, Slimmer Werken en HR. Alle projecten droegen in 2018 eraan bij dat we grote stappen in de gewenste richting maakten.

a) Nieuwe kantooromgeving

In 2018 zijn we gestart met de verbouwing van ons kantoor. Van februari tot en met oktober werkte een deel van onze collega's in de tijdelijke woonwinkel in de Klaas Katerstraat waar we ook de huurders ontvingen. Het andere deel van de collega's werkte op de tweede verdieping met de bouwwerkzaamheden op de achtergrond.

Dit was niet altijd makkelijk, maar het was de moeite waard: in oktober zijn we verhuisd naar een prachtig vernieuwd kantoor. Modern, licht en open; een goede basis voor onze nieuwe manier van werken, ontmoeten en samenwerken. We hebben ons 100-jarig bestaan feestelijk gevierd in ons nieuwe kantoor. Bijna 500 huurders en belangstellenden hebben we bij de opening ontvangen.

b) ICT

Onze nieuwe kantooromgeving wordt ondersteund door moderne ICT. Dit stelt medewerkers in staat om -indien gewenst- tijd- en plaatsonafhankelijk te werken. Hier is het afgelopen jaar met de oplevering van het nieuwe kantoor met bijbehorende ICT-faciliteiten een grote slag gemaakt. Onder het kopje *Informatisering/automatisering* wordt hier uitgebreider over gerapporteerd.

c) Slimmer Werken

Slimmer Werken met onder andere intranet, MS Office 365, Key2Docs. In 2018 is hard gewerkt aan deze transitie. Die zal in 2019 veel impact hebben op onze manier van werken. Ook dit wordt onder het kopje *Informatisering/automatisering* verder toegelicht.

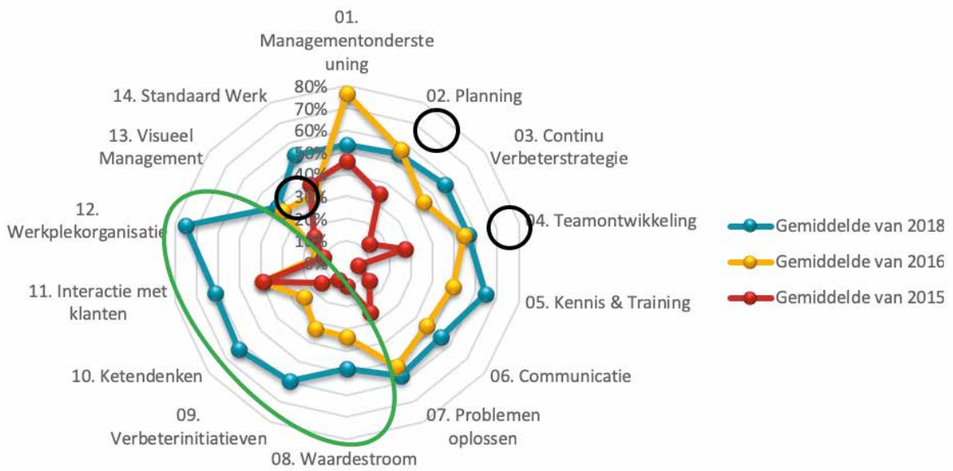
d) HR

We ontwikkelden een generiek functiehuis dat is opgebouwd uit rolprofielen die in generieke termen zijn beschreven. Functies zijn niet meer tot op taakniveau beschreven, maar op basis van type bijdrage aan een (team)resultaat, aard van de werkzaamheden, de rol binnen het team en rol naar de klant. We hebben hiervoor gekozen, zodat we sneller kunnen inspelen op veranderingen en medewerkers optimaal kunnen ondersteunen in hun professionele ontwikkeling. Dat is overzichtelijk en toekomstbestendig. Loopbaanstappen zijn hierdoor inzichtelijk

en goed te faciliteren. Doel is om duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten. Daarnaast is een nieuwe HR-cyclus ontwikkeld met functionerings- en beoordelingssystematiek die past bij onze nieuwe manier van werken.

Continu Verbeteren

We zijn ons ten opzichte van 2015 en 2016 steeds meer bewust van continu verbeteren (zie de figuur hieronder). Dit bleek uit het assessment dat plaatsvond in maart. Er is vooral vooruitgang te zien op het gebied van ‘denken in de keten’ en met elkaar verbeteren. Ook zijn er diverse verbeterpunten gekomen



uit het assesment zoals meer ondersteuning en facilitering vanuit het management. In 2018 hebben we tweewekelijkse stand-updates aan de verbeterwand gehouden waarbij Belts de voortgang van hun verbeterproces presenteerden. Iedereen kon hierbij aansluiten. Na een periode van enthousiasme bij zowel de Belts als de aanwezigen, zakte na de zomer het animo geleidelijk weg onder andere door de vele andere projecten die liepen in de organisatie. We gaan voor 2019 een nieuwe manier bedenken voor op het nieuwe kantoor, waarbij de medewerkers blijvend worden geïnformeerd over de lopende verbetertrajecten en geënthousiasmeerd blijven om continu te verbeteren.

We hebben zes Black Belts en veertien Green Belts, waarvan één praktijkgecertificeerde Green Belt. In 2019 gaan we verder met training en het opfrissen van kennis van de medewerkers.

ONZE MEDEWERKERS ZIJN BETROKKEN EN COMPETENT

WE WERKEN DAGELIJKS SLIMMER EN EFFICIËNTER

Resultaten verbetertrajecten

Ondanks het wat teruglopende animo zijn er in 2018 behoorlijke stappen gemaakt op de volgende verbetertrajecten:

- Proces overdracht nieuwbouw naar beheer/ Wonen en Vastgoed en LEAN-traject 100% overeenstemming VO en DO bij nieuwbouw. Resultaat is dat de samenwerking tussen afdeling Wonen en Vastgoed sterk is verbeterd waardoor de klant beter wordt geïnformeerd.
- Proces 1st time fixed
  Het resultaat van dit traject is een betere en eenduidige afhandeling van reparatieverzoeken en betere kennis en eenduidige informatie bij klanten en medewerkers.
- Proces klachtafhandeling
  Resultaat is een kwaliteit team dat klachten bewaakt en evalueert volgens een workflow in Iris.
- LEAN-traject opgezet ter verbetering van de kwaliteit van contractuitgifte bij oplevering van een nieuwbouwwoning aan de huurder. Huurders waren volgens de enquête erg ontevreden over de informatievoorziening op de dag dat zij de sleutel ontvingen in de nieuwbouw Centrum fase 2. Uit ons onderzoek kwam naar voren dat een aantal verbeteringen een betere kwaliteit moet brengen. Deze verbeterpunten hebben we toegepast bij de oplevering Geerlaan. Resultaat uit de enquête onder de huurders van Geerlaan is dat de nieuwe huurders zeer tevreden waren. In 2019 wordt deze werkwijze in de organisatie geborgd.
- Opstellen en beoordelen start- en investeringsnotities Vastgoedontwikkelprojecten.
  Dit traject is het eerste kwartaal 2018 opgestart en bevond zich eind 2018 aan het begin van de implementatiefase. De tegenmaatregelen zijn tweede helft van 2018 grotendeels uitgewerkt en worden in 2019 geïmplementeerd.

Jaarverslag van de ondernemingsraad

In 2018 vonden opnieuw wijzigingen plaats in de bezetting van de ondernemingsraad. Laura van Dam verving aan het begin van het jaar Herson Martinus die bij Woonvisie vertrok. Prashant Bainathsah nam later, tijdelijk, de plek in van Nurdan Yilmaz. Zij werd (opnieuw) moeder. Laura en Prashant vertegenwoordigen samen met Rob van Slobbe, Igor Marinkovic en Erica Houtman het belang van de medewerkers en de organisatie. Zij spraken als ondernemingsraad zes keer met de directeur-bestuurder. Belangrijke gespreksonderwerpen waren de ontwikkeling van de organisatie inclusief reorganisatievoorstellen, integriteit, een nieuw functiehuis, werkfaciliteiten en werkdruk. Verder werd ook overlegd over de cao, de begroting, het jaarverslag en de werkkostenregeling. Vanaf het najaar stond het overleg vooral in het teken van de mogelijke fusie met WoonCompas. De meeste overleggen hierover werden samen gevoerd met de ondernemingsraad van WoonCompas.

Twee overlegvergaderingen werden bijgewoond door leden van de raad van commissarissen. Tussendoor vonden in verschillende verbanden, ook als ondernemingsraad onderling, overleggen plaats.

“….en maken verschillende fusiestappen.”

Fusie met woningbouw-vereniging ‘Vooruitgang’ en ‘Rijsoord’

Op 30 november 2018 hieven we samen het glas. Na meer dan een eeuw van eigen beheer gaan de woningbouwverenigingen ‘Vooruitgang’ en ‘Rijsoord’ een fusie aan met Woonvisie. Landelijke regelgeving maakte het de twee kleine verenigingen erg lastig. Volgens die regelgeving moeten kleine corporaties aan dezelfde eisen voldoen als de ‘grote reuzen’ onder de corporaties.

Dick Alblas, voorheen voorzitter van ‘Rijsoord’ zegt hierover: “We realiseerden ons dat we stappen moesten nemen. Ook omdat er geen opvolging was.” Die stap werd een positief kennismakingsgesprek met Woonvisie en resulteerde vervolgens in een fusieproces. Alblas: “We hadden er vertrouwen in. Al had ik niet gedacht dat er aan het fusieproces nog zoveel haken en ogen vastzaten.”

Toch ervoer Alblas het proces als prettig en ook Jaap Nijholt, bestuurslid van ‘Vooruitgang’ kijkt positief terug op de fusie. Nijholt: “De fusie heeft een stuk rust gegeven. En het belangrijkste: we hebben het goed kunnen regelen voor de huidige bewoners en met Woonvisie is de toekomst voor de bewoners ook goed geregeld.”

Bestuursleden Lineke de Wit en Dick Alblas van woningbouwvereniging Rijsoord (boven).
Jaap Nijholt en Cor Wilschut, bestuursleden van woningbouwvereniging Vooruitgang (onder).

Hoofdstuk 7

Governance

De missie van Woonvisie luidt:
Woonvisie is een ondernemende huisvester van mensen met een bescheiden inkomen aan de zuidrand van Rotterdam. Wij bieden betaalbare en passende huurwoningen in prettige buurten. Nu en in de toekomst.

In 2015 herijkten we ons ondernemingsplan. We hebben ons ondernemingsplan vertaald naar twintig doelstellingen die we in vier jaar tijd willen halen. In dit jaarverslag rapporteren we onder andere over hoe ver we hiermee zijn gekomen tot en met 2018.

Hoofdlijnen governancestructuur

Juridische structuur
Woonvisie is een stichting met een raad van commissarissen en een eenhoofdig bestuur. Het bestuur van Woonvisie wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder vormt samen met de manager Vastgoed, manager Wonen en manager Financiën en Bedrijfsvoering het managementteam.

Verbindingen
Woonvisie is 100% aandeelhouder van Woonvisie Ridderkerk Vastgoed BV (verbonden onderneming). Tot op dit moment vinden er geen activiteiten plaats in deze besloten vennootschap.

Rapportage bestuur aan raad van commissarissen

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten van Stichting Woonvisie. Deze statuten zijn in 2018 aangepast aan de Veegwet. Het bestuur is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de doelstellingen, de strategie, de financiering en het beleid. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen en verschaft de raad van commissarissen de informatie die de raad nodig heeft voor de uitoefening van haar taak. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de naleving van de statuten, wet- en regelgeving en de risicobeheersing verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de raad van commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad en de door de raad ingestelde auditcommissie (zie ook het jaarverslag van de raad van commissarissen).

Aanpassing statuten en reglementen
In 2018 zijn de statuten en reglementen van Woonvisie herzien in verband met de Veegwet. Zij voldoen daarmee aan de Woningwet.

Bestuursbesluiten
In 2018 nam het bestuur verschillende besluiten. Een aantal bestuursbesluiten is indien wenselijk en/of conform de wet en statuten vooraf ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Een aantal start- en investeringsbesluiten.
- Het jaarverslag 2017 en de jaarrekening 2017.
- Het treasuryjaarplan 2018.
- De contourennota 2019.
- De begroting 2019 en de meerjarenraming 2019 – 2028.
- Het financieel reglement.
- Zie voor de lijst met besluiten het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

Met onze planning en controlcyclus willen we op adequate wijze sturing geven aan de organisatie en verantwoording afleggen over onze activiteiten. Een dergelijke systematiek moet ertoe bijdragen dat adequate sturing en verantwoording van de bedrijfsactiviteiten mogelijk is, dat de bestuurlijke en managementinformatie volledig en betrouwbaar

is en dat wat wij doen en beslissen in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving. In ons ondernemingsplan 2015 – 2019 hebben we beschreven wat we willen bereiken. Dit geheel werken we uit in meerjarenprognoses en jaarbegrotingen. Verantwoording vindt onder andere plaats door jaarverslaggeving, kwartaalrapportages, afdelingsrapportages, waarmee het management en het interne en externe toezicht tijdig geïnformeerd worden.

Woonvisie werkt continu aan de verbetering van een gestructureerde vorm van de planning en controlcyclus van de organisatie. Met de eerdere vaststelling van kpi's sturen we op resultaat en maken we met de kwartaalrapportages weer een nieuwe professionaliseringsslag. Vanaf 2019 gaan we werken met tertiaal- en maandrapportages, omdat deze beter aansluiten bij onze planning en controlcylus. Daarnaast hebben we in 2018 opnieuw goede stappen gemaakt met ons risicomanagement.

Werkzaamheden op het gebied van de administratieve organisatie en interne controle vinden structureel plaats en worden besproken met het bestuur en de auditcommissie.

Benchmark

In 2018 werkten wij voor de vijfde keer mee aan de Aedes sectorbenchmark; dit jaar de jubileumeditie.

- Op het thema Beschikbaar & Betaalbaarheid scoorden wij met een B beter dan vorig jaar. De voornaamste oorzaken liggen in de lage jaarlijkse huurverhoging en het vergroten van de voorraad onder de aftoppingsgrens.
- Ook voor de thema's Bedrijfslasten en Onderhoud & Verbetering kwamen we uit in de B-klasse. Voor Bedrijfslasten betekent dit handhaving van de score van vorig jaar, voor Onderhoud & Verbetering nipt een verslechtering. Het laatste wordt veroorzaakt doordat we voor de energie-index van onze portefeuille vergeleken met de rest van Nederland, net over de grens van de A- naar de B-klasse gingen.
- Binnen het thema Huurdersoordeel zakten we dit jaar van de B-klasse naar C-klasse. We troffen al verschillende maatregelen om deze score zo snel mogelijk te verbeteren.
- Voor het nieuwe thema Duurzaamheid zitten we in de A-klasse. Ook hier speelt de energie-index (B-klasse) mee, maar belangrijk is hier ook de CO2-uitstoot waar we door de hoge mate van isolatie van onze woningen ruim in de A-klasse zitten.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2018 is Deloitte opnieuw als accountant voor een jaar gekozen.

Integriteitscode

Woonvisie beschikt over een integriteitscode die op de website geplaatst is. Deze code wordt in 2019 herijkt op basis van het integrale integriteitsbeleid uit 2018.

Vertrouwenspersoon

Woonvisie beschikt over een vertrouwenspersoon.

Klokkenluidersregeling

Woonvisie beschikt over een klokkenluidersregeling die op de website geplaatst is.

Hoofdstuk 8

Jaarverslag van de raad van commissarissen

8

De raad van commissarissen van Woonvisie houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Woonvisie en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt zowel beoordeling als arbeidsvoorwaarden vast.

De raad handelt op basis van de bevoegdheden zoals in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement van de raad van commissarissen. De werkwijze van de commissies in de raad is beschreven in het reglement van de auditcommissie en het reglement van de remuneratiecommissie (allen beschikbaar via de website van Woonvisie). De raad van commissarissen van Woonvisie verantwoordt zich in dit verslag over zijn taken en verantwoordelijkheden in 2018. Er wordt verslag gedaan vanuit de verschillende rollen van de raad: de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de klankbordrol.

Over besturen en toezicht houden

De raad van commissarissen en het bestuur werken volgens een visie op toezicht en bestuur. Hierin is onder andere vastgelegd dat zowel het bestuur als de raad de Governancecode Woningcorporaties 2015 onderschrijven en toepassen: zij zijn van mening dat het gedachtegoed van deze code een belangrijke leidraad is bij het invullen van goed bestuur en toezichthouderschap. De raad en het bestuur handelden in 2018 dan ook volledig volgens de ‘Governancecode Woningcorporaties 2015’. Van ‘leg-uit-principes’ is geen sprake, alle bepalingen worden toegepast. Hierover spreekt de raad tenminste jaarlijks tijdens de laatste raadsvergadering van het jaar. De raad van commissarissen hanteert een toezicht- en toetsingskader. Met het toetsingskader toetst de raad bestuursbesluiten inhoudelijk: er vindt dan een toets plaats op de ambities en doelstellingen en de daarvan afgeleide beleidsdoelstellingen en gestelde normen zoals vastgelegd in verschillende documenten. Het toezichtkader bestaat uit alle interne en externe wet- en regelgeving. De verantwoordelijkheden en rollen van bestuur en raad van commissarissen liggen vast in de statuten en reglementen. De raad onderscheidt primair drie rollen voor zichzelf: toezichthouder, adviseur/klankbord en werkgever.

Commissies

Binnen de raad van commissarissen zijn twee commissies actief: een auditcommissie en een remuneratiecommissie. Beide commissies kennen een eigen reglement waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De raad van commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie gerealiseerd wordt. Het afgelopen jaar sprak de raad met de bestuurder onder andere over:

- Inzet in de regio
  De primaire focus van Woonvisie ligt in de BAR-gemeenten: Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk. Maar Woonvisie kijkt breder naar regionale volkshuisvestelijke opgaven die er liggen. De raad laat zich hierover met enige regelmaat informeren door de bestuurder. Bijvoorbeeld over de volgende fusiemogelijkheden:
  - Fusie met WoonCompas
    De fusiebesprekingen met WoonCompas zijn in 2018 voortgezet. Deze fusie biedt mooie kansen om onze investeringskracht te delen en zo bij te dragen aan onze ambitie en opgave om passende en betaalbare sociale huurwoningen te realiseren. Met een mogelijk toekomstige positie in Rotterdam krijgen we bijvoorbeeld ruimte om te kijken naar wat we in Rotterdam kunnen doen en blijven de bijzondere doelgroepen van WoonCompas verzekerd van een goede bediening. Met de raad van commissarissen is regelmatig gesproken over dit voornemen tot fusie. Naar verwachting zal de fusie in 2019 daadwerkelijk plaatsvinden.
  - Fusie met Ridderkerkse corporaties
    ‘Vooruitgang’ en ‘Rijsoord’; twee kleine Ridderkerkse corporaties benaderden Woonvisie in 2017 met het verzoek tot fusie. Zij konden steeds moeilijker voldoen aan hun volkshuisvestelijke opgaven binnen de kaders van de Woningwet. De raad keurde begin 2018 onder andere op basis van een plan van aanpak, de intentieovereenkomst tot fusie goed waarna het fusietraject verder werd opgestart. Positieve fusieadviezen en zienswijzen werden afgegeven door de gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht en de OR. Progressie stemde in met de fusie. De Autoriteit Wonen gaf vervolgens toestemming voor fusie. In november keurde de raad de fusie goed waarna de fusie per 1 december 2018 een feit was.
- Contourennota
  Belangrijke strategische onderlegger van de begroting is de contourennota. In de contourennota worden in aanvulling op het ondernemingsplan beleidskeuzes gemaakt voor het volgende jaar. Deze contourennota is zowel met de auditcommissie als met de voltallige raad uitgebreid besproken en goedgekeurd.
- Stand van zaken control
  Met de controller heeft de raad uitgebreid gesproken over zijn controlwerkzaamheden. Naast het reguliere controlwerk heeft de focus van de controller gelegen op de inrichting van de ‘3 lines of defense’. Raad, controller en bestuurder hebben vervolgens gesproken over de zorgpunten van de controller en hoe deze binnen de organisatie opgepakt worden. De raad vindt dat er op gebied van control in 2018 goede stappen zijn gezet.
- AVG
  Per 25 mei 2018 werd de AVG ingevoerd. Uiteraard moet ook Woonvisie hieraan voldoen. De raad heeft zich uitgebreid en tijdig laten informeren over de implementatie hiervan.
- Investeringsbeoordelingen
  Eind 2018 woonde de raad een incompany masterclass bij van Johan Conijn, hoogleraar van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Zijn presentatie was voor de raad een voorloper op de discussie op het investeringsstatuut. Conijn ging in zijn presentatie onder andere in op de marktwaarde, beleidswaarde en de investeringsbeoordeling.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naast toezicht op de strategie van de organisatie, houdt de raad ook toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Woonvisie. Zo ging het in 2018 bijvoorbeeld over:

- Prestatieafspraken: jaarlijkse voornemens
  De raad sprak met de bestuurder over de voornemens van Woonvisie voor de gemeenten Albrandswaard, Ridderkerk en Barendrecht en keurde deze goed. De raad benadrukte daarbij de wederkerigheid van de voornemens.
- Projecten
  Woonvisie heeft de komende jaren een grote opgave en ambitie op gebied van (her)ontwikkeling en renovatie.
  Hier wordt regelmatig met de raad over gesproken. Tijdens deze besprekingen wordt onder andere gesproken over duurzaamheidsaspecten, de hoogte van de investering en wat er volkshuisvestelijk mee wordt beoogd. In 2018 keurde de raad verschillende startnotities en investeringsvoorstellen goed. Zie hiervoor de besluitenlijst van de raad van commissarissen.

- Klachtenbehandeling
  Het jaarverslag van de klachtencommissie is in de raad besproken.

Toezicht op stakeholderdialoog

Bewonersraad Progressie
De raad kent drie huurderscommissarissen, conform de voorschriften van de woningwet. Deze huurderscommissarissen hebben verschillende vergaderingen van Bewonersraad Progressie bijgewoond. De voorzitter van de raad woonde een overlegvergadering met de bestuurder bij.

Overige stakeholders
De raad laat zich door de bestuurder goed informeren over de manier waarop Woonvisie omgaat met haar stakeholders. De raad is van mening dat de bestuurder de meest aangewezen persoon is om namens Woonvisie contacten met belanghouders te onderhouden. Zo staat dit ook beschreven in het belanghoudersbeleid. Daarin staan de verschillende rollen van de bestuurder en de raad beschreven en wordt aangegeven hoe en hoe vaak de raad contacten onderhoudt met belanghouders van Woonvisie. Zo ontmoette de raad bijvoorbeeld in november de belanghouders van Woonvisie tijdens het belanghoudersontbijt in het kader van het 100-jarig bestaan van Woonvisie. Daarnaast nam de raad deel aan een excursie om het bezit van Woonvisie in Ridderkerk te bezichtigen. Na afloop ontmoette de raad de leden van de klankbordgroep Rijsoord.

Ondernemingsraad
De raad ziet de ondernemingsraad (OR) als een belangrijke (interne) stakeholder van Woonvisie. De commissaris die op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad was twee keer aanwezig bij OR-vergaderingen met de bestuurder en sprak ook twee keer op informele wijze met de OR. De voorzitter van de raad van commissarissen was twee keer aanwezig bij een overleg tussen bestuurder en OR.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie
De auditcommissie adviseert de raad van commissarissen bij het toezicht op het gebied van diverse specifiek benoemde terreinen. Belangrijk zijn de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de organisatie. De auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie.

In 2018 kwam de auditcommissie zes keer bij elkaar. Tijdens deze overleggen besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de bestuurder en adviseerde de raad er over:
- Diverse start- en investeringsbesluiten
- Managementletter 2017 en 2018
- Treasurystatuut 2018
- Treasuryplan 2018 en 2019
- Jaarverslag en jaarrekening 2017
- Contourennota 2019
- Begroting 2019 en meerjarenraming 2020-2028
- Jaarplannen control 2018 en 2019
- Invulling en visie op control 2.0
- Risicomanagement 2.0
- Tax Control Framework
- Relatie met de externe accountant
- Aandachtspunten accountant controleplan
- Presentatie marktwaarde
- Inrichting P&C cyclus
- Kwartaalrapportages

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag
De auditcommissie besprak op 3 april 2018 het bestuursverslag met het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en met de bestuurder. Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn daarna in de vergadering van de raad van commissarissen op 25 april 2018 in aanwezigheid van de accountant, goedgekeurd.

Managementletter
Zowel de managementletter 2017 als 2018 zijn in 2018 met de auditcommissie en raad besproken.

Conclusie van de accountant was dat de administratieve organisatie en interne beheersing in de basis op orde is en dat, daar waar zij nog aandachtspunten hebben gezien, dit met andere of aanvullende controlewerkzaamheden door ofwel Woonvisie of de accountant voldoende kan en zal worden geadresseerd.

Benoeming accountant
Voor het verslagjaar 2018 is opnieuw gekozen voor Deloitte als accountant voor een jaar. De auditcommissie heeft samen met de bestuurder een verslag uitgebracht aan de raad over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, in het bijzonder zijn onafhankelijkheid. De auditcommissie adviseerde de raad hierover positief.

Functioneren auditcommissie
De auditcommissie bestond in 2018 uit Imke Frijters, voorzitter, Cor van Oorschot en Claudine van Benthum. De auditcommissie evalueerde haar functioneren in 2018 als onderdeel van de evaluatie van de raad van commissarissen en in de eerste auditcommissievergadering van 2019. De auditcommissie heeft geconstateerd dat de bespreking van diverse investeringsnotities het afgelopen jaar een belangrijk onderwerp van gesprek is geweest. Met de bestuurder is besproken het proces en de stukken die ten grondslag liggen aan de besluitvorming van deze projecten inhoudelijk onder de loep te nemen en met een nieuwe opzet te komen. De bestuurder heeft in het kader van Continu Verbeteren dit opgepakt via een project. In 2019 zal dit onder andere via een themasessie met de gehele raad een vervolg krijgen.

ICT
In december liet de raad zich uitgebreid informeren over de ICT-transformatie en het doorlopende digitaliseringsproces binnen de organisatie. Daarbij was bijzondere aandacht voor de informatiebeveiliging.

Toezicht op risicobeheersing

De controller nam de raad eind 2018 mee in de zaken die Woonvisie onderneemt op gebied van risicomanagement, bijvoorbeeld een update van de risico-inventarisatie uit 2017. Alle risico's uit 2017 zijn opnieuw beoordeeld, voor risico's boven de risk-appetite-grens zijn maatregelen benoemd, te effectueren en te monitoren in 2019. Daarnaast zijn de contouren van het risicomanagement 2.0 vastgelegd. Aan de hand van de processen inventariseren de diverse proceseigenaren welke risico's er in hun proces zitten en waar het nodig is beheersmaatregelen te treffen. In 2019 zal dit operationeel worden. Tenslotte is een frauderisicoscan uitgevoerd waarover de controller rapporteerde aan de raad. Dit wordt in 2019 vervolgd.

Verslag vanuit werkgeversrol

Remuneratiecommissie

De raad van commissarissen fungeert als werkgever voor de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert de raad omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en leden van de raad en bereidt de besluitvorming van de raad daarover voor.

De remuneratiecommissie kwam in 2018 twee keer bij elkaar en heeft onder andere het remuneratiegesprek over 2017 met de directeur-bestuurder voorbereid en gevoerd. Hierbij zijn ook prestatieafspraken gemaakt voor 2018. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen. Het functioneren van de bestuurder is als goed beoordeeld. Daarnaast heeft de commissie de zelfevaluatie van de raad over 2018 voorbereid.

Directeur-bestuurder

Alfred van den Bosch is vanaf 1 mei 2014 directeur-bestuurder van Woonvisie. Hij is per 1 mei 2018 herbenoemd. De raad van commissarissen heeft hiertoe besloten en de Autoriteit Woningcorporaties heeft vervolgens een positieve zienswijze afgegeven.

Directeur-bestuurder	Alfred van den Bosch (1964)
Nevenfuncties 2018	Nederlands Vastgoed Exploitatie Platform, voorzitter bestuur
	Maaskoepel, federatie woningcorporaties Rijnmond, bestuurslid
	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, lid Centrale Raad
	Provada, lid Raad van Advies
	Stichting Resultaat Gericht Samenwerken, bestuurslid
	Coloriet, Lelystad, lid Raad van Toezicht

De directeur-bestuurder is de nevenfuncties in overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen aangegaan.

Beoordeling en beloning bestuurder

De remuneratiecommissie voert jaarlijks in januari een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Daarvoor is vooraf een beoordelingskader opgesteld. De leden van de raad gaven allen hun input om het beoordelingsgesprek aan te kunnen gaan. De remuneratiecommissie deed hiervan verslag en deed een voorstel voor remuneratie. Een samenvatting van het remuneratieverslag is terug te vinden op de website van Woonvisie. De raad van commissarissen stelde in 2014 bij de aanstelling van de bestuurder het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden vast. Deze passen binnen de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT 2. De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: een functiecontract (dus geen overeengekomen arbeidsduur), een contract voor onbepaalde tijd, inschaling in klasse F van de WNT, een vast salaris, het gebruik van een leaseauto en de beoordeling door de raad van commissarissen van de ontwikkeling van de bestuurder in zijn functie. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de ‘toelichting WNT’ in de jaarrekening.

Organisatiecultuur en integriteit

De raad ervaart de cultuur binnen de organisatie als goed, open en integer. Tijdens vergaderingen van de raad van commissarissen en auditcommissievergaderingen zijn regelmatig MT-leden aanwezig en geven medewerkers presentaties over uiteenlopende onderwerpen. R. Schallenberg, die op voordracht van de ondernemingsraad zitting heeft in de raad, is met enige regelmaat aanwezig bij ondernemingsraadvergaderingen. Dit geldt ook voor de voorzitter. Daarnaast hebben leden van de raad van commissarissen voldoende contacten binnen de organisatie om een goed beeld te kunnen vormen van de cultuur.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De raad van commissarissen heeft ook een klankbordfunctie voor de bestuurder. Deze rol vult de raad op verschillende wijzen in. Regelmatig vindt overleg plaats tussen de bestuurder, de voorzitter van de raad en de vicevoorzitter van de raad. Naast het bespreken en voorbereiden van de agenda van de raad van commissarissen, wordt over diverse (actuele) onderwerpen van gedachten gewisseld. Zo fungeerde de raad bij het fusieonderzoek met WoonCompas als belangrijk klankbord voor de bestuurder. Waar nodig of wenselijk worden rondom bepaalde thema’s aparte sessies georganiseerd, in 2018 bijvoorbeeld over ICT-beveiliging en vastgoedwaarderingen. Hierin kunnen bestuur en raad uitgebreid met elkaar van gedachten wisselen.

Andere wijze van klankborden vindt plaats in de auditcommissie. Hierin worden bepaalde onderwerpen voorgelegd ter bespreking. De bestuurder brengt binnen de vergaderingen van de raad van commissarissen zelf ook regelmatig onderwerpen in ter bespreking.

Strategiesessie

In aanloop naar het nieuwe ondernemingsplan dat in 2019 wordt opgesteld vroeg de bestuurder de raad om zijn inbreng. Tijdens een aparte strategiesessie in het najaar bespraken raad en bestuurder diverse strategische thema’s.

Over de raad van commissarissen (RvC)

Samenstelling

Naam	functie	Deskundigheid	beroep	belangrijkste nevenfuncties
De heer T. Beishuizen (1957)	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	Bestuur Organisatie Financiën	Bestuurder en toezichthouder	• Voorzitter bestuur Stichting Familiehuis Daniël den Hoed • Lid raad van advies Social Science Group UW/LEI • Lid comité van aanbeveling Wielerronde Barendrecht • UEFA, Match Delegate • Voorzitter raad van commissarissen Rijswijk Wonen • Adviseur raad van commissarissen in algemene zin • Lid RTV Albrandswaard (Publiek Beleidsbepalend Orgaan)
De heer R. Schallenberg (1959)	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratiecommissie	Management Organisatie HRM Governance	Consultant	
De heer N.W. van den Berg (1953)	Lid Huurderscommissaris	Vastgoed, bouw en stedelijke ontwikkeling	Ontwikkelings-manager economie	• Directeur Glazen-Maas infra BV en directeur Glazen-Maas Exploitatie BV
Mevrouw drs. I.M.S. Frijters (1970)	Lid Voorzitteraudit-commissie Huurderscommissaris	Organisatie, strategie en financiën	Zelfstandig organisa-tieadviseur en interim manager	• Voorzitter Financiële Commissie Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties • Lid raad van commissarissen GroenWest, Woerden • Lid raad van toezicht ROC Nova College, Haarlem • Lid raad van toezicht Het Raamwerk, organisatie voor gehandicaptenzorg
De heer C.P.M. van Oorschot RA (1960	Lid Lid auditcommissie Huurderscommissaris	Vastgoed, gebiedsontwikkeling en financiering, volkshuisvesting	Zelfstandig adviseur en interim manager	• Lid investeringscommissie Groen Ontwikkelfonds Brabant BV. • Lid raad van toezicht Dongemond College Raamsdonksveer • Bestuurslid VVD, afdeling Woensdrecht • Lid raad van commissarissen Woningstichting Clavis, Terneuzen • Lid raad van commissarissen Stichting Krachtbedrijf • Voorzitter bestuur Stichting RSG ’t Rijks, Bergen op Zoom
Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum (1979)	Lid Lid auditcommissie	Vastgoed, gebieds-ontwikkeling en portefeuillemanagement	Senior advi-seur, partner Realnomics B.V.	

De raad is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld in deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving van de profielschets van de raad. Door een evenwichtige samenstelling kunnen commissarissen, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch opereren.

Schema samenstelling en rooster van aftreden

naam	benoemd per	herbe-noem-baar	eind-datum
De heer T. Beishuizen (1957)	1-4-2012	2016	2020
De heer N.W. van den Berg (1953)	1-4-2012	2016	2020
De heer drs. R. Schallenberg (1959)	1-4-2012	2016	2020
Mevr. drs. I.M.S. Frijters (1970)	1-5-2016	2020	2024
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA (1960)	1-5-2016	2020	2024
Mw.ir. C.J.C. van Benthum (1979)	15-5-2017	2021	2025

Functioneren en zelfevaluatie raad

De raad van commissarissen onderzocht in 2018 zijn eigen functioneren in een zelfevaluatie. Tijdens deze zelfevaluatie is kritisch gekeken naar ieders rol, benodigde kennis en naar de toekomst. Er is onder andere gesproken over de samenstelling van de raad van commissarissen, het functioneren van de raad en de commissies en het toezicht in 2018. Ook is besproken in welke thema's de raad zich verder wil verdiepen in 2019. De commissarissen ervaren de raad van commissarissen als divers en complementair naar expertise en persoonlijkheden. De sfeer wordt open, prettig en constructief genoemd. De raad van commissarissen vindt de samenwerking met de bestuurder goed verlopen. De raad van commissarissen heeft de wens uitgesproken meer verdieping te willen zoeken en het inhoudelijke debat aan te willen gaan met de bestuurder. Het gaat dan vooral over de volkshuisvestelijke thema's. In 2019 zal hier meer ruimte voor worden gemaakt.

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2018 onafhankelijk uitoefende. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden door de leden van de raad gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad van commissarissen. In 2018 deden zich bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de contacten van de raad met de ondernemingsraad, Bewonersraad Progressie en de regelmatige aanwezigheid van leden van de raad van commissarissen in het kantoor van Woonvisie. De regelmatige aanwezigheid van MT-leden bij vergaderingen van de raad met de bestuurder bevorderen de aanspreekbaarheid van de raad ook. Daarnaast heeft de raad goede contacten met de drie gemeentes en stakeholders van Woonvisie.

Meldingsplicht

De raad van commissarissen is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft conform de Woningwet. In 2018 was er geen aanleiding om een melding te doen bij de minister.

Informatievoorziening

Via tal van bronnen kreeg de raad in 2018 informatie die noodzakelijk is om zijn toezichthoudende rol in te vullen. Uiteraard volgen de leden van de raad de voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot het wonen en die mogelijke gevolgen hebben voor Woonvisie. Dit gebeurt onder andere door informatievoorziening vanuit de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporatie en branchevereniging Aedes. Daarnaast ontvangt de raad informatie van de bestuurder, zowel tijdens plenaire overleggen als tussendoor. Met de accountant bespreekt de raad de interim-controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen leden van de raad informatie van de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De raad is van mening dat hij in 2018 goed is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft kunnen bespreken om zijn toezichtrol adequaat in te kunnen vullen.

Lidmaatschappen

De commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Permanente educatie

De woningwet en de Governancecode schrijven voor dat commissarissen scholing moeten blijven volgen. De commissarissen van Woonvisie volgden in 2018 zowel incompany als zelfstandige opleidingen, zodat zij voldoende kennis behouden om hun werk als lid van de raad goed te kunnen doen. In november volgden de raad van commissarissen en de bestuurders van Woonvisie, Patrimonium Barendrecht en Woningbouwvereniging Portugaal bijvoorbeeld gezamenlijk de masterclass next generation woonwijken. Alle raadsleden voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. De voorzitter van de raad ziet erop toe dat de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen hun benodigde PE-punten halen en houdt dit bij. Voor leden van de raad is dat minimaal vijf punten in 2018 (inclusief mee te nemen punten uit 2016 en 2017). Dit hebben alle raadsleden behaald. Voor de bestuurder is dit 108 punten in drie kalenderjaren (2016/2017/2018). Ook dit is ruimschoots behaald.

PE punten raad van commissarissen	2016	2017	2018
De heer T. Beishuizen	25	18	7,5
De heer drs. R. Schallenberg	7	60	1,5
De heer N.W. van den Berg	8,5	8	7,5
Mevrouw drs. I.M.S. Frijters	20	25	20,5
De heer C.P.M. van Oorschot RA	9	7	6,5
Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum	Nvt	4 (vanaf 15 mei 2017)	62
PE punten bestuurder			
Alfred van den Bosch	76,5	112	26,5

Bezoldiging

De raad heeft de honorering van de raad van commissarissen per 1 januari 2018 vastgesteld conform het grensbedrag van de VTW. Dat houdt in dat de vergoedingen voor de voorzitter voor 2018 € 18.000 (exclusief 21% BTW) en voor de leden € 12.000 per jaar bedragen (exclusief 21% BTW). De raad voldoet hiermee aan de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) en het jaarlijkse advies van de VTW.

Vergaderingen

De raad van commissarissen stelt jaarlijks een jaaragenda op. De raad vergaderde in 2018 zes keer regulier met de bestuurder. Voorafgaand aan elk overleg heeft de raad een vooroverleg waarbij de directeur-bestuurder niet aanwezig is. Daarnaast hebben voorzitter en vicevoorzitter voorafgaand aan het overleg een agenda-overleg met de bestuurder. In het voorjaar kreeg de raad een rondleiding langs het bezit van Woonvisie. De zelfevaluatie van het functioneren van de raad in 2018 vond plaats in het begin van 2019. De auditcommissie kwam in 2018 zes keer bij elkaar, de remuneratiecommissie één keer.

Overleg met de huurders(vertegenwoordiging)

De raad van commissarissen onderhield vanuit zijn op voordracht gekozen leden regelmatig contact met Bewonersraad Progressie door informeel contact en het bijwonen van een aantal vergaderingen en bijeenkomsten.

Overleg ondernemingsraad

Vicevoorzitter R. Schallenberg is op voordracht van de ondernemingsraad lid van de raad van commissarissen. Hij had in 2018 twee keer informeel overleg met de ondernemingsraad. Daarnaast woonde hij samen met voorzitter van de raad van commissarissen T. Beishuizen twee keer een overlegvergadering bij van de directeur-bestuurder met de ondernemingsraad.

Tot slot

Dankwoord

Het jaar 2018 stond in het teken van 100 jaar Woonvisie. En dat hebben we passend gevierd met onze huurders, stakeholders en medewerkers in ons verbouwde nieuwe kantoor dat past bij de nieuwe manier van werken waarin onze klant centraal staat. Ruim een half jaar was het voor alle medewerkers inschikken op één verdieping met daarnaast een tijdelijke locatie om onze huurders te ontvangen. Door de lange warme zomer was dit soms afzien. Maar het resultaat, een transparante en moderne werkomgeving, gericht op ontmoeten en samenwerken, mag er zijn! 2018 was daarnaast ook een dynamisch jaar waarin de organisatie opnieuw hard gewerkt heeft aan het realiseren van alle voorgenomen doelstellingen, bijvoorbeeld op gebied van duurzaamheid, kwaliteit, betaalbaarheid en dienstverlening. Tijdens de vergaderingen met de bestuurder zien we veel van deze inspanningen voorbij komen, van voorgenomen vastgoedinvesteringen tot een presentatie over klanttevredenheid, van fusievoornemens tot AVG en control. En daarnaast blijven we natuurlijk goed op de hoogte door alle rapportages en andere stukken die we lezen. De raad van commissarissen dankt de bestuurder, alle medewerkers van Woonvisie, de ondernemingsraad en Progressie voor hun inzet het afgelopen jaar.

Slotverklaring

Conform het reglement van de raad van commissarissen van Woonvisie heeft de raad van commissarissen opdracht verstrekt aan Deloitte om de jaarrekening 2018 en het bestuursverslag van 2018 te onderzoeken. De accountant heeft in de vergadering van de auditcommissie van 1 april 2019 en tijdens de vergadering van de raad van commissarissen van 23 april 2019 een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken. Ook is er kennis genomen van de door de accountant afgegeven goedkeurende verklaring.

Ondertekening

De heer T. Beishuizen (voorzitter)
De heer drs. R. Schallenberg (vice voorzitter)
De heer N.W. van den Berg (lid)
Mevrouw drs. I.M.S. Frijters (lid)
De heer C.P.M. van Oorschot RA (lid)
Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum (lid)

Besluitenlijst raad van commissarissen 2018

De volgende bestuursbesluiten zijn (conform artikel 7.4 van onze statuten) ter voorafgaande goedkeuring aan de raad voorgelegd:

Projecten

- De investeringsnotitie Rhoon.
- Investeringsnotitie voor de NOM-pilot en de NOM Tarwestraat.
- De investeringsnotitie zonnepanelen.
- De startnotitie voor complex Blaak.
- De startnotitie van het project Stadhouderslaan.

Woningwet

- De intentieovereenkomst tot fusie met de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Vooruitgang en de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Rijsoord.
- Het voorgenomen besluit tot verkrijging van de in stand gehouden ondernemingen van verenigingen zoals vastgelegd in de ‘Overeenkomst tot koop en verkoop van activa en passiva tussen Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting “Vooruitgang” en Stichting Woonvisie’ en van de ‘Overeenkomst tot koop en verkoop van activa en passiva tussen Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting “Rijsoord” en Stichting Woonvisie’.
- De voornemens van Woonvisie voor 2019 voor de gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht.
- De statuten woonvisie 2018.
- Het bestuursreglement, het reglement van de raad van commissarissen, het reglement van de auditcommissie en het reglement van de remuneratiecommissie.

Treasury

- Het treasury jaarplan 2018.
- Het treasury statuut.

Interne controle

- Het jaarplan control 2018.
- Het werkplan interne controle 2019.

Begroting, jaarplan en bestuursverslag

- Het bestuursverslag 2017 en de jaarrekening 2017.
- De contourennota 2018.
- De begroting 2019 met het onderliggende jaarplan 2018 en de meerjarenraming 2020-2028.

“Daarom ontwikkelen we onze organisatie op allerlei manieren.”

WIT

‘Dit is een wit shirt’. Die kreet deed ons eind juni even twijfelen aan ons visueel vermogen. Want het stond op een zwart shirt, niet op een wit shirt. En toch was het een WIT-shirt. Een shirt van het Woonvisie Intelligence Team.

Het WIT, dat ervoor zorgt dat prestaties meetbaarder worden, maakte afgelopen jaar grote stappen. Zo zijn in het jaarplan voor 2019 zestig procent van alle activiteiten en speerpunten SMART geformuleerd. Hierdoor kunnen we van alle speerpunten vooraf bepalen hoe vaak en op welke manier we gedurende het jaar de voortgang volgen.

Het WIT stopte niet aan het einde van 2018. Integendeel. Voor 2019 zijn er nieuwe plannen om te zorgen dat we gefocust blijven op onze prestaties. Zo staat er een Woonvisie weerstation op de planning. Daarop lezen we niet het weerbericht maar wel de belangrijkste koersinformatie zoals klanttevredenheid en de tijdige afhandeling van klantvragen. Gerard Veneman, business analist en lid van het WIT: “Wij zijn ervan overtuigd dat hiermee het gesprek bij de koffieautomaat vaker zal gaan over het verbeteren van onze prestaties voor onze klant, want daar doet ook het WIT het allemaal voor.”

Gerard Veneman van het Woonvisie Intelligence Team in actie.

Hoofdstuk 9

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een voorwaarde om onze volkshuisvestelijke doelen ook in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Door fors stijgende bouwkosten, stijgende heffingen en toenemende volkshuisvestelijke verwachtingen is het financieel perspectief veranderd waardoor woningcorporaties scherper aan de wind zeilen. Financiële sturing waarbij kasstromen en de marktwaarde centraal staan, denken in maatschappelijke toegevoegde waarde en een oog voor risico's zijn voor ons essentieel om de doelstellingen waar te maken.

Resultaten

De winst- en verliesrekening geeft de middelen weer die wij hebben ingezet om onze strategische doelstellingen en specifiek de doelstellingen en de prestaties voor 2018 te realiseren. Het totale jaarresultaat in 2018 na belastingen is € 172 miljoen positief. Ten opzichte van 2017 hebben wij in 2018 een hoger bedrijfsresultaat gerealiseerd. Dit positieve resultaat bestaat voor een belangrijk deel uit de positieve mutatie in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed.

Het netto exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille bedraagt € 32,2 miljoen in 2018 en is ten opzichte van 2017 met circa 6,3 procent gestegen. De ontvangen huuropbrengsten zijn beperkt toegenomen. De toename van de huuropbrengsten is deels het gevolg van de oplevering van 42 nieuwe woningen in 2018. De onderhoudslasten zijn relatief fors gedaald als gevolg van nieuwe prijsafspraken met aannemers op basis van prestatiecontracten. In de stijging van de overige bedrijfslasten is zichtbaar dat de organisatie in beweging is. De kosten die nu gemaakt worden voor het verbeteren van de interne processen zorgen ervoor dat onze organisatie efficiënt en toekomstbestendig kan blijven werken.

Fiscaliteit

Over 2018 haalden we een fiscaal resultaat ter grootte van 44,4 miljoen euro. We hebben geen verliesvoorziening welke we hier op in mindering kunnen brengen. Het belastbaar bedrag wordt hiermee 44,4 miljoen euro en de acute last 11,1 miljoen euro.

Kasstroomontwikkeling

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. Een gezonde operationele kasstroom is van groot belang om aan de rente- en de aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. De kasstroom uit operationele activiteiten was 12,1 miljoen euro. De kasstroom uit investeringsactiviteiten was 16,1 miljoen euro. De kasstroom uit financieringsactiviteiten was 3,4 miljoen euro negatief, wat wil zeggen dat onze schuldpositie met dit bedrag is gedaald. In totaal hebben we 7,4 miljoen euro van onze positieve bankstand ingezet.

Waardeontwikkeling

Woningen

Stijging door marktontwikkelingen

De marktwaarde van de woningen van Woonvisie in verhuurde staat is in 2018 met 159,9 miljoen euro (standing portefeuille) toegenomen. De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend van forse waardestijgingen. Hiervan is 7,2 miljoen opgenomen in het saldo per 1 januari 2018 in verband met de fusies. De totale marktwaarde van de standing portefeuille komt uit op 153,9 miljoen euro in 2018. Dit bestaat uit 159,9 miljoen euro marktwaardestijging woningen, 1,2 miljoen euro marktwaardestijging van het overige bezit en het in het saldo 2017 opgenomen saldo van de fusie voor -7,2 miljoen euro.

Verschillende factoren liggen ten grondslag aan deze waardestijging. Door huurstijging en ook huurharmonisatie na mutatie is de waarde met € 12,7 miljoen gestegen. Daarnaast is conform het waarderingshandboek een toekomstige stijging van de huur ingeboekt bovenop de inflatie. De inflatieverwachtingen zijn eveneens

gestegen. Daarentegen zijn ook de verwachte loonkosten en bouwkosten gestegen, wat een waardedempend effect heeft. In totaal is het effect van verwachtingen omtrent indexatie een plus van € 20,6 miljoen op de marktwaarde.

De leegwaardestijging was in 2018 zeer fors en heeft ook een fors effect gehad op de marktwaarde van maar liefst 77,8 miljoen euro. In 2019 wordt een leegwaardestijging verwacht van 5%, in 2020 en verder wordt het langjarige inflatieniveau aangehouden. Omdat deze verwachtingen (bekeken vanuit het peiljaar) niet verschillen van de vorige waardering, heeft dit geen effect op de waarde gehad.
In 2018 is de markthuurtabel van een update voorzien. Dit veroorzaakt een waardedaling van 7,9 miljoen euro. Overigens heeft de 7,9 miljoen euro enkel betrekking op de parameterwijziging en niet op het effect van de gestegen markthuur op de marktwaarde. De markthuur is namelijk wel degelijk gestegen, omdat het een afleiding is van de (statische) woningoppervlakte en de fors gestegen leegwaarde. Tegelijkertijd betekent dit dat een wijziging van de leegwaarde per definitie een wijziging van de markthuur oplevert. De waardestijging als gevolg van hogere markthuren is daarom ingeboekt onder de leegwaardestijging.

De disconteringsvoet is wegens de marktomstandigheden sterk verlaagd. Het grootste deel van deze daling komt door een generieke daling van 0,35% in de regio Rijnmond. Daarnaast is er een nieuw model in gebruik genomen om de disconteringsvoet te berekenen. In combinatie met enkele kleine wijzigingen verklaart dit de resterende daling van de disconteringsvoet. Het gecombineerde waarde-effect van de daling is 57,0 miljoen euro. De mutatiegraad is licht bijgesteld bij sommige complexen. In totaal heeft dit een waardestijging van 1,2 miljoen euro opgeleverd. Ten slotte hebben diverse posten gezorgd voor een waardedaling van 0,7 miljoen euro.

Acquisitie en dispositie

In 2018 zijn er 118 woningen opgeleverd, met in totaal een marktwaarde van 14,8 miljoen euro. De sloopcomplexen zijn 3,2 miljoen euro hoger gewaardeerd, waardoor dit bedrag van de marktwaarde af moet worden gehaald. Daarnaast is er voor 2,1 miljoen euro gesloopt. De grondexploitatieopbrengsten zijn daarentegen gestegen met 0,9 miljoen euro. Ten slotte zijn er 14 woningen verkocht met een totale waarde van 2,1 miljoen euro.

De totale stijging van de marktwaarde (marktontwikkeling, acquisitie en dispositie) komt daarmee op 169 miljoen euro.

BOG

Stijging door marktontwikkelingen

Als gevolg van marktontwikkelingen is de waarde met 22,0% gestegen naar 43,7 miljoen euro. Het grootste deel wordt veroorzaakt door de waardestijging van complex Reyerheem. Zonder dit complex zou de waardestijging met gemiddeld 7,4% een stuk lager uitvallen. Generiek is de disconteringsvoet iets verlaagd, verder zijn er weinig wijzigingen.

Acquisitie en dispositie

Naast de stijging door marktwaardeontwikkeling is de waarde van het BOG toegenomen doordat Woonvisie een deel van haar kantoorruimte (marktwaarde: 0,9 miljoen euro) verhuurd aan derden. De totale marktwaarde van het BOG-bezit komt daarmee op 44,6 miljoen euro.

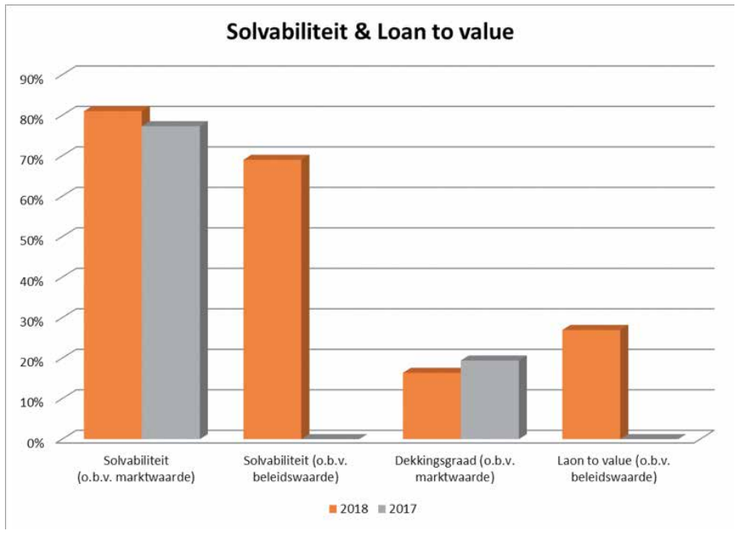
Beoordelingskader, vergelijking waarde begrippen en ratio’s

De Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hebben begin 2018 een gezamenlijk beoordelingskader opgezet. Vanaf 2019 beoordelen Aw en WSW alle corporaties volgens het nieuwe beoordelingskader welke op 12 november 2018 definitief is gemaakt. Het nieuwe beoordelingskader heeft drie pijlers waaronder de beoordeling van de financiële continuïteit. De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vier financiële ratio’s (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio). De ratio’s dienen aan de gestelde norm te voldoen.
De beleidswaarde is als waarde begrip geïntroduceerd en heeft als doel het toekomstig handelen van de corporatie zo dicht mogelijk te benaderen.

De beleidswaarde gaat net als de marktwaarde uit van contant gemaakte kasstromen en laat dezelfde omhooggaande beweging als de marktwaarde zien. Verschillen in de mate van stijging komen door beleidsmatige afwegingen die wel van invloed zijn op de beleidswaarde maar niet op de marktwaarde. Afbeelding 1 laat het verschil zien tussen de verschillende waardes van ons bezit in 2018 en 2017.

Afbeelding 1

De marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde geven op verschillende wijzen inzicht in de vermogensopbouw van Woonvisie. De marktwaarde geeft een geobjectiveerde weergave van wat ons bezit waard is en welk marktpotentieel aanwezig is. De beleidswaarde is voor 2018 voor het eerst bepaald.



Afbeelding 2

Afbeelding 2 vergelijkt de vermogensratio's uitgedrukt in beide waarderingen. Beide afbeeldingen laten het potentieel zien tussen marktconforme en beleidsmatige aannames.

Financiële ratio's

De onderstaande tabel is gebaseerd op de cijfers de Begroting 2019 en de Meerjarenbegroting 2020 t/m 2028 en geeft de belangrijkste financiële ratio's.

		norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
DAEB												
	ICR	>1,4	3,53	3,26	3,14	2,91	2,54	2,33	2,15	2,05	1,99	1,95
	Solvabiliteit beleidswaarde	>20%	67	64,6	62,9	59,2	59,3	56,4	54,9	54,5	53,5	51,5
	Solvabiliteit marktwaarde	>20%	78,9	77,1	75,9	73,5	73,4	71,5	70,3	69,8	69,3	68
	LTV beleidswaarde	<75%	34,2	38,4	42,5	46,5	49,1	52,3	54,0	56,0	57,2	59,4
	Dekkingsratio marktwaarde	<70%	18,3	21,1	23,3	25,9	27,3	29,6	31,0	32,3	33,2	34,7
niet-DAEB												
	ICR	>1,8	2,29	2,82	2,85	2,72	3,27	3,37	3,64	3,98	4,51	4,78
	Solvabiliteit beleidswaarde	>40%	65,1	65,2	67,4	68,8	69,7	71,2	73,4	75,8	77,0	78,5
	Solvabiliteit marktwaarde	>40%	67,5	67,8	70,0	71,4	72,4	73,9	76,0	78,2	79,5	80,9
	LTV beleidswaarde	<75%	30,4	29,4	27,7	26,6	26,0	24,0	22,1	20,3	18,8	17,3
	Dekkingsratio marktwaarde	<70%	28,1	27,1	25,4	24,2	23,6	21,7	19,8	18,1	16,6	15,2
TI												
	ICR	>1,4	3,12	3,12	3,05	2,86	2,70	2,55	2,42	2,35	2,33	2,29
	Solvabiliteit beleidswaarde	>20%	65,1	62	60,4	56,5	56,4	53,6	52,2	51,8	50,7	48,7
	Solvabiliteit marktwaarde	>20%	78	75,8	74,6	72,2	72,1	70,2	69,1	68,7	68,2	67
	LTV beleidswaarde	<75%	33,2	35,8	38,2	40,9	42,5	44,6	45,6	46,8	47,6	49,1
	Dekkingsratio marktwaarde	<70%	20,2	22,3	23,8	25,6	26,5	28,1	28,9	29,7	30,2	31,2

Woonvisie bekijkt zowel de maatschappelijke als financiële effecten van haar beleids-voornemens en keuzes integraal. Financiële effecten van de voornemens op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, transformatie van de voorraad en duurzaamheid zijn in de bovenstaand meerjarig perspectief verwerkt. Effecten die voortvloeien uit de intentie om te fuseren met Wooncompas zijn in combinatie met dit meerjarig perspectief in kaart gebracht.

Maatschappelijke toegevoegde waarde

Het vergelijk van de waarden in afbeelding 1 toont onze maatschappelijke prestatie uitgedrukt in geld. Zo maken we zichtbaar welk financieel resultaat we niet hebben gerealiseerd vanwege onze maatschappelijke functie.

De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van Woonvisie een waarde van 1.245 miljoen euro (2017: 1.074 miljoen euro). De beleidswaarde geeft een contante waarde van 756 miljoen euro. (2017: geen vergelijking omdat we dit jaar voor het eerst de beleidswaarde bepalen). Het verschil van 489 miljoen euro is ons 'economisch offer'. Onder andere het niet direct optrekken van de huur naar wat de markt maximaal aankan is één van de belangrijke oorzaken.

De marktwaarde is doorgaans lager is dan de gemaakte kosten van de nieuwbouw. Hierdoor ontstaan bij aanvang van de exploitatie de zogenoemde onrendabele investeringen. Voor 2018 bedraagt de voorziening onrendabele investeringen 12,1 miljoen euro.

Aan leefbaarheid en bewonersparticipatie heeft Woonvisie vanuit haar visie op prettig wonen en leven in 2018 een bedrag van 1,1 miljoen euro uitgegeven (2017: 1 miljoen euro).

Bovengenoemde bedragen aan leefbaarheid, onrendabele investeringen en niet-maximale huur zijn uitgaven die een woningcorporatie doet en een commerciële verhuurder (vastgoedonderneming) niet of in zeer beperkte mate. De conclusie is dat Woonvisie een jaarresultaat had kunnen realiseren dat hoger ligt dan nu het geval is. Vanwege onze maatschappelijke functie hebben wij hier niet voor gekozen.

Faciliteringsvolume en beoordeling WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2018 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2017 en de prognosegegevens 2018. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 31 juli 2018 verklaart het WSW dat Stichting Woonvisie te Ridderkerk voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Woonvisie binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging, indien wij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) / Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder van verantwoordelijkheid van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De Aw gebruikt voor de beoordeling de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals de bevindingen uit de governance inspectie. Het toezicht door de Aw richt zich op de volgende zes toezichtsvelden:

- Governance;
- Risico realisatiebeleid;
- Rechtmatigheid;
- Integriteit;
- Omvalrisico;
- Efficiency en doelmatigheid.

De Aw beoordeelt of Woonvisie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw geeft hieraan een nadere duiding door toetsingskaders, signaleringsnormen, kengetallen, ratio's en normen te formuleren ten aanzien van elk van de zes toezichtvelden.

Woonvisie heeft op 21 augustus 2018 de integrale oordeelsbrief over 2017 ontvangen. Uitkomst van de beoordeling is dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen of het doen van interventies.
Het oordeel over 2017 inzake de Passendheidsnorm en de Staatssteunnorm hebben wij nog niet ontvangen.

Risicomanagement

Risico's zijn die mogelijke, maar onzekere gebeurtenissen, die het behalen van organisatiedoelstellingen in de weg kunnen staan. We actualiseren jaarlijks de inschatting van organisatie-brede risico's en de werking van beheersmaatregelen die de impact van de risico's zouden moeten beperken. De organisatie-activiteiten van Woonvisie zijn naar aard en omvang van jaar tot jaar stabiel, de doelstellingen zijn vastgelegd in een meerjarenplan en ook de context waarbinnen Woonvisie opereert is redelijk stabiel. Woonvisie is en blijft een solide corporatie in een relatief rustig vaarwater. Deze omstandigheden maken dat ook risico's relatief constant blijven. De risico's zijn in verbinding met de doelstellingen zoals verwoord in ons meerjarenplan. De zwaarstwegende risico's hebben we ingedeeld in categorieën conform de RJ400.

a) ***Strategische risico's*** hebben vaak een externe oriëntatie/ontstaansgrond en hebben mogelijk invloed op potentieel strategische lange termijn doelstellingen. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Woonvisie's positie in de BAR-regio zou van dien aard kunnen worden dat Woonvisie niet kan bijdragen tot het oplossen van problematiek in de stadsregio Rotterdam;
2. De aantrekkende vastgoedmarkt heeft een prijsopdrijvend effect op bouwprojecten met als gevolg dat er meer verlies wordt geleden op sociale woningbouw. Rendementen komen hierdoor onder druk te staan
3. In de politieke discussie rondom inzet van het maatschappelijk bestemd sectorvermogen kunnen onze beleidsopties verder afnemen in relatie tot ons bestaansrecht. Hierdoor kan de beleidsmatige bewegingsruimte beperkt worden;
4. Doordat de lokale en regionale politieke richting kunnen wijzigen kan de noodzaak ontstaan bestaande strategische (bouw) plannen te moeten veranderen met als gevolg financiële en imago schade;
5. Doordat energieprijzen stijgen bestaat de kans dat er op andere thema's, zoals duurzaamheid, relatief meer geacteerd moet worden waardoor het risico bestaat dat de corporatie achterloopt

b) ***Operationele risico's*** hebben vooral betrekking op de processen binnen Woonvisie en zouden de korte termijn doelstellingen kunnen belemmeren. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Sociale media zijn krachtige communicatiekanalen die mogelijk impact hebben op het imago van Woonvisie bij de doelgroepen;
2. Minder aantrekkelijk gevonden worden als werkgever. Door de toenemende vraag naar talenten op de arbeidsmarkt bestaat de kans dat medewerkers op cruciale functies van werkgever wisselen;
3. Door onjuist competentiemanagement bestaat de kans dat medewerkers niet betrokken en competent zijn waardoor er fouten en schades kunnen ontstaan;
4. Doordat procesbeschrijvingen mogelijk niet actueel zijn, kan het voorkomen dat werkmethoden niet standaard, foutief of te traag plaatsvinden met als gevolg dat er financiële of imago schades kunnen optreden;
5. Doordat er onvoldoende kennisdeling, documentering en interne communicatie is, bestaat de kans op fouten, de kans dat processen niet goed verlopen, met als gevolg financiële- en imagoschade;
6. Doordat er zuinig met personeelskosten wordt omgegaan, kan het zijn dat de werkdruk als hoog ervaren wordt, met als gevolg ziekte, fouten en andere schades;
7. Omdat veel verandertrajecten parallel aan elkaar plaatsvinden is het moeilijk om dwarsverbanden te leggen met als gevolg dat er mismatches of inefficiency optreden (foutherstel, rework, lapmiddelen, sub-optimalisatie);
8. Doordat er te weinig tijd is om beschikbare (ict)middelen goed in te zetten, vindt er onderbenutting plaats van geïnvesteerd vermogen

c) ***Financiële positierisico's*** bedreigen de continuïteit van Woonvisie. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Bij een grote financiële calamiteit in de sector kan onze financiële borging onder druk komen met mogelijk ongewenste gevolgen voor solventie, liquiditeit en rentekosten. Doordat corporaties aan elkaar verbonden zijn, kan er bij een grote financiële calamiteit een sneeuwbal effect optreden waardoor de financiële borging en achtervang onder druk komt te staan, waardoor er bij een financiële default een grotere kans bestaat op insolventie en illiquiditeit. De systematiek is veranderd. Er zal eerst een beroep op de borging door het WSW worden gedaan, voordat een beroep op saneringssteun mogelijk is. Hierdoor neemt de kans op minder gunstige financieringsvoorwaarden toe;
2. Aannemers (of hun toeleveranciers) van onze bouwprojecten kunnen failliet gaan waardoor projecten vertraagd of afgezegd moeten worden. Hierdoor zou de positie van Woonvisie onder druk kunnen komen te staan;

d) ***Financiële verslaggevingsrisico's*** kunnen invloed hebben op de betrouwbaarheid van onze interne en externe financiële verslaggeving en daarmee ook de relatie met onze stakeholders. We onderkennen in deze categorie de volgende risico's.

1. Het ontbreken van een tax control framework kan bij complexe regelgeving leiden tot onjuiste vaststelling van belastingverplichtingen;
2. Het inzicht in processen en daaraan gekoppelde sturingsparameters is voor een deel niet actueel. Hierdoor kan financiële en imagoschade ontstaan;
3. Doordat informatiearchitectuur en rapportages ontoereikend kunnen zijn, bestaat de kans dat sturings- en verantwoordingsinformatie niet juist, tijdig en volledig zijn, met mogelijke consequenties voor onze verslaggeving en prestaties in relatie tot interne en externe stakeholders;

e) ***Wet- en regelgevingsrisico's*** kunnen een directe invloed op de bedrijfsfunctie, continuïteit en gemeten prestaties van Woonvisie hebben en daarmee ook op de relatie tot diverse actoren. In deze categorie onderkennen we de volgende risico's.

1. Doordat passend toewijzen voorgeschreven wordt, bestaat er een kans dat de differentiatie in onze wijken daalt met eenzijdigheid tot gevolg;
2. Door hogere eisen aan woningcorporaties op gebied van regelgeving bestaat de kans dat de nadruk teveel komt te liggen op het naleven van regels en richtlijnen waardoor er onvoldoende klantgericht en efficiënt gewerkt wordt;
3. Doordat er privacy gevoelige informatie binnen Woonvisie gebruikt wordt, kan een datalek leiden tot imagoschade met als gevolg dat Woonvisie in een verkeerd daglicht komt te staan.

Risicobereidheid

Voor alle onderkende risico's bepalen we sluitende maatregelen. Dat doen we door jaarlijks de risicolijst te bespreken en te actualiseren. Naast het ontwerpen van sturingsindicatoren voor top risico's, passen we beleid en interne richtlijnen aan om tegemoet te komen aan de onderkende risico's. Dit doen we enerzijds bottom-up, door per risico te beslissen en kwantificeren wat de maatregel en het restrisico is. Anderzijds wordt op macro niveau (top down) door ons gekeken of de maatregelen voldoende effectief en efficiënt zijn met het oog op te verwachten schade.
De maatregelen die van kracht zijn, krijgen periodiek een update, op hetzelfde moment als de risico matrix als geheel wordt bijgewerkt.

Eind 2018 hebben we de risico's zoals in 2017 bepaald besproken en kritisch beoordeeld. Het gegeven dat dit met name een top-down exercitie is gebleken, is aanleiding geweest om voor 2019 een verandering in risicomanagement aan te willen brengen. Onder de noemer risicomanagement 2.0 is een plan gemaakt dat toeziet op het dieper in de organisatie brengen van verantwoordelijkheid voor het identificeren van risico's, de werking van beheersmaatregelen en het behalen van procesdoelen die afgeleid zijn van organisatiedoelstellingen. De ambitie is dat proceseigenaren eind 2019 verantwoording aan de bestuurder kunnen afleggen over de voor hun proces geldende doelstellingen, geïdentificeerde risico's en beheersmaatregelen middels een In Control Statement. Hiermee zal risicomanagement een eigen verbetercyclus krijgen en meer bottom-up werken dan nu het geval is.

Risico taxatie

Per risico brachten we in kaart wat de impact en kans zijn als de gebeurtenis van het risico zich zou voordoen, dit op de dimensies Financieel en Imago. De kleurentabellen hierna laten zien hoe de verdeling er ultimo 2018 uitziet. Ten opzichte van 2017 is het aantal risico's gereduceerd en de beheersing verbeterd. Het betreft de positionering van onder de RJ 400 categorieën benoemde risico's aangevuld met overige risico's.

Categorie	Kans				
Financieel	**0-10%**	**10-30%**	**30-50%**	**50-70%**	**70-100%**
> €20.000.000	1				
€1.000.000 - €20.000.000	4	4	1		
€100.000 - €1.000.000	5	10	8	1	
€10.000 - €100.000	8	6	2	1	
< €10.000	6	12	3		1

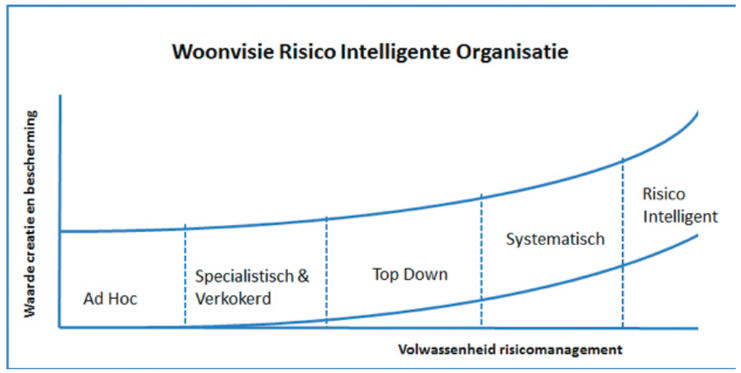
Categorie	Kans				
Imago	**0-10%**	**10-30%**	**30-50%**	**50-70%**	**70-100%**
Zeer groot		1	1		
Groot	5				
Matig	6	11	3	2	
Klein	6	6	4		
Zeer klein	7	14	6		1

Figuur 1 en 2: risicoverdeling in aantal risico's (financieel, imago)

De risico's die oranje of hoger getaxeerd zijn, voegen we als indicator toe aan het sturingsdashboard en bespreken we ieder kwartaal.

Risico impact

Met name gewijzigde wet- en regelgeving en operationele risico's hadden invloed op het beleid van Woonvisie. De positie van risicomanagement is veranderd tot organisatiehulpmiddel bij het behalen van ondernemingsdoelen. Risico's zijn gekoppeld aan doelstellingen en kunnen gebruikt worden om afwijkingen tot vooraf gestelde normen te verklaren. Er is veel inspanning gedaan om processen in kwetsbare risicogebieden te verbeteren. Overal binnen Woonvisie zijn veranderingen aangebracht om dichter bij de gewenste situatie te komen. Belangrijke onderdelen zijn het integriteits- en veiligheidsbeleid, interne regelingen rond datalekken en het verbeteren van de informatie architectuur. De frequentie van bespreking van diverse risico's wordt verhoogd, waarbij er toegewerkt wordt naar de risico-intelligente organisatie.



Figuur 3: Woonvisie wordt risico intelligente organisatie

We bevinden ons eind 2018 nog op hetzelfde punt op de volwassenheidschaal als vorig jaar (fase 3: Top Down). We werken er aan in 2019 de volgende stap te zetten naar fase 4 (Systematisch).

Verankering

Risicomanagement is verankerd in de organisatie en aangesloten bij de meest recente wet- en regelgeving. Het risicobeleid voorziet erin dat tweejaarlijks verantwoording wordt afgelegd aan de Raad van Commissarissen. Door het opnemen van risico-indicatoren in de rapportage- en verbetercyclus (In Control Statements) en het verder uitwerken van three lines of defense zorgt Woonvisie ervoor dat risicobewustzijn onderdeel wordt van de dagelijkse praktijk. Openheid, transparantie, begrip en het aanvaarden van consequenties leiden daarbij tot een verbeterde risicocultuur (soft controls).

Jaarrekening 2018

woonvisie

Jaarrekening

Balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2018	31-12-2017
ACTIVA			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa	**1.1**		
Overige immateriële vaste activa	1.1.1	1.033	654
Vastgoedbeleggingen	**1.2**		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	1.022.652	876.763
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2.1	222.182	198.644
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2.2	11.024	9.779
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2.2	10.891	2.663
Totaal vastgoedbeleggingen		1.266.749	1.087.849
Materiële vaste activa	**1.3**		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3.1	2.716	3.765
Totaal materiële vaste activa		2.716	3.765
Financiële vaste activa	**1.4**		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.4.1	18	18
Latente belastingvordering(en)	1.4.2	3.522	3.900
Leningen u/g	1.4.3	1.073	1.210
Overige vorderingen FVA	1.4.4	1	3
Totaal financiële vaste activa		4.614	5.130
Som der vaste activa		**1.275.111**	**1.097.398**
Vlottende Activa			
Voorraden	**1.5**		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.5.1	651	708
Vorderingen	**1.6**		
Huurdebiteuren	1.6.1	807	680
Gemeenten	1.6.2	3	306
Belastingvorderingen	1.6.3	2.796	2.659
Overige vorderingen	1.6.4	272	290
Overlopende activa	1.6.5	679	3.118
Liquide middelen	**1.7**	6.199	13.604
Som der vlottende activa		**11.407**	**21.365**
TOTAAL ACTIVA		**1.286.517**	**1.118.763**

Balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	Referentie	31-12-2018	31-12-2017
PASSIVA			
Eigen vermogen	**1.8**		
Overige reserves	1.8.1	276.474	248.301
Herwaarderingsreserve	1.8.2	762.566	618.767
Totaal eigen vermogen		1.039.040	867.069
Voorzieningen	**1.9**		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	12.110	12.683
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.9.2	1.030	4.603
Overige voorzieningen	1.9.3	1.007	1.467
Totaal voorzieningen		14.147	18.753
Langlopende schulden	**1.10**		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.10.1	199.256	198.796
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	10.583	9.757
Overige langlopende schulden	1.10.3	134	127
Totaal langlopende schulden		209.973	208.680
Kortlopende schulden	**1.11**		
Schulden aan kredietinstellingen	1.11.1	4.540	8.387
Schulden aan leveranciers	1.11.2	4.620	5.051
Schulden aan groepsmaatschappijen		16	17
Belastingen en premies sociale verzekering	1.11.3	6.980	4.569
Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	74	281
Overige schulden	1.11.5	270	89
Overlopende passiva	1.11.6	6.857	5.867
Totaal kortlopende schulden		23.357	24.262
TOTAAL PASSIVA		**1.286.517**	**1.118.763**

Winst- en verliesrekening 2018

Bedragen x € 1.000

	Referentie	2018	2017
Exploitatie vastgoedportefeuille	**2.1**		
Huuropbrengsten	2.1.1	62.519	62.349
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	2.887	2.809
Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.340	-3.098
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-3.898	-3.540
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-14.913	-17.258
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-11.032	-10.944
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**32.222**	**30.318**
Verkopen vastgoed in ontwikkeling	**2.2**		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende financieringskosten verkopen vastgoed in ontwikkeling		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-**	**-**
Verkopen vastgoedportefeuille	**2.3**		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	5.323	3.750
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-216	-254
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-3.986	-2.716
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**1.121**	**779**
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**2.4**		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-5.859	14.079
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	162.390	106.408
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	420	297
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**156.951**	**120.784**
Overige activiteiten	**2.5**		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	54	90
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-13	-453
Totaal overige activiteiten		**41**	**-363**
Overige organisatiekosten	**2.6**		
Overige organisatiekosten	2.6.1	-3.023	-2.984
Totaal overige organisatiekosten		-3.023	-2.984
Leefbaarheid	**2.7**		
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-371	-376
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-704	-600
Totaal leefbaarheid		**-1.075**	**-976**
Financiële baten en lasten	**2.8**		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		150	6
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.512	-7.648
Saldo financiële baten en lasten		**-7.363**	**-7.641**
Jaarresultaat voor belastingen		**178.875**	**139.918**
Belastingen	**2.9**		
Belastingen		-6.904	-8.938
Jaarresultaat na belastingen		**171.971**	**130.980**

Kasstroomoverzicht (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	2018		2017	
Ontvangsten:				
Huren	62.876		62.849	
Vergoedingen	3.108		2.734	
Overheidsontvangsten	2.413		-	
Overige bedrijfsontvangsten	-11		857	
Renteontvangsten	2		6	
Saldo ingaande kasstroom		*68.388*		*66.446*
Uitgaven:				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	*-5.369*		*-5.267*	
Onderhoudsuitgaven	-13.954		-13.337	
Overige bedrijfsuitgaven	-13.502		-14.352	
Rente-uitgaven	-7.617		-7.434	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-519		-48	
Verhuurderheffing	-6.679		-5.946	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-160		-191	
Vennootschapsbelasting	-8.502		-5.914	
Saldo uitgaande kasstroom		*-56.303*		*-52.489*
Kasstroom uit operationele activiteiten		**12.085**		**13.957**
MVA / Vastgoedbeleggingen				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	4.980		3.750	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	315		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringsontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA / Vastgoedbeleggingen		*5.296*		*3.750*
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-14.666		-10.503	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-4.428		-4.134	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-		-142	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-		-677	
Aankoop grond	-		-1.135	
Investeringen overig	-2.304		-735	
Externe kosten bij verkoop	-		-22	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA / Vastgoedbeleggingen		*-21.397*		*-17.348*
FVA:				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Kasstroom uit (des)investeringen		**-16.102**		**-13.599**
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	5.000		20.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom financieringen		5.000		20.000
Aflossingen geborgde leningen	-8.387		-8.242	
Aflossing interne lening				
Rente interne lening				
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen		-8.387		-8.242
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-3.387**		**11.758**
Mutatie geldmiddelen		**-7.404**		**12.116**
Wijzigingen kortgeldmutaties		**-**		**-**
Liquide middelen per 1 januari		13.603		1.487
Liquide middelen per 31 december		6.199		13.603
Saldo mutatie boekjaar		**-7.404**		**12.116**

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Algemeen
Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten
Stichting Woonvisie (hierna: Woonvisie), statutair gevestigd en kantoor houdende te Koningsplein 50 in Ridderkerk, is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting (TI). Zij heeft toestemming van de minister voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam als werkgebied en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde ministeriële regelingen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen. Het feitelijke werkgebied betreft Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht (in ontwikkeling). Het KvK-nummer van Woonvisie is 24108743.

Regelgeving
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT) en BTIV. In het BTIV wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven richtlijn 645 toegelaten instelling volkshuisvesting.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening overeenkomstig genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar
De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen, zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

Stelselwijzigingen
In jaarrekening 2018 hebben wij te maken met een aantal stelselwijzigingen in de vorm van presentatiewijzigingen:

Presentatiewijziging n.a.v. handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening
Voor de winst- en verliesrekening is vanuit SBR Wonen de handleiding functionele indeling 2018 beschikbaar gesteld. Woonvisie volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en-verliesrekening. De handleiding 2018 is op enkele onderdelen aangepast. Woonvisie kiest ervoor om de handleiding integraal toe te passen. Dit betekent dat op enkele onderdelen sprake is van een gewijzigde presentatie. Door de geactualiseerde grondslagen (de handleiding functionele indeling 2018) voor de presentatie heeft Woonvisie de aanpassing verwerkt als stelselwijziging (en daarmee de vergelijkende cijfers aangepast).

Post	Vergelijkende cijfers 2017 in jaarrekening 2018	Vergelijkende cijfers 2017 in jaarrekening 2017	Mutatie
Lasten servicecontracten	€ 359	€ 359	€ -
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 3.531	€ 1.765	€ 1.766
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ 2.022	€ 2.022	€ -
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 80	€ 1.846	€ -1.766
Toegerekende organisatiekosten verkoop	€ 193	€ 193	€ -
Overige organisatiekosten	€ 2.733	€ 2.733	€ -
Leefbaarheid	€ 600	€ 600	€ -
Totaal	€ 9.518	€ 9.518	€ -

Op basis van de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018, uitgegeven door de SBR-wonen, hebben onderstaande posten een andere presentatielocatie in de winst- en verliesrekening gekregen:

	2018	2017	Mutatie in Euro's x1000
Dubieuze debiteuren	2.1.1 Huuropbrengsten	2.1.6 Overige directe operationele lasten	€ -99
Bijdrage heffing Aw	2.1.6 Overige directe operationele lasten	2.6.1 Overige organisatiekosten	€ -39
Contributies koepelorganisaties	2.1.6 Overige directe operationele lasten	2.6.1 Overige organisatiekosten	€ -127

De wijziging van het rangschikken van de hierboven vermelde posten heeft geen impact op het vermogen noch op het resultaat.

Presentatiewijziging n.a.v. fusering met woningcorporaties Rijsoord en Vooruitgang
Woningcorporatie Rijsoord en Vooruitgang zijn in 2018 gefuseerd met woningstichting Woonvisie. Bij deze juridische fusie was Woningcorporatie Woonvisie de verkrijgende rechtspersoon en waren Woningstichtingen Rijsoord en Vooruitgang de verdwijnende rechtspersoon. Door de fusie heeft Woningcorporatie Woonvisie onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende rechtspersoon verkregen. De financiële gegevens zijn conform de fusieakte in deze jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2018. De juridische fusie is verwerkt volgens de pooling of interestmethode. De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen zijn gebaseerd op de door woningcorporatie Woonvisie toegepaste grondslagen. Voor een aantal posten is een geharmoniseerde grondslag gekozen. De effecten van deze harmonisatie zijn verwerkt als stelselwijziging. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de samengevoegde woningcorporaties. RJ 216.307 geeft aan dat bij aanvaarding van een eenvormig stelsel van grondslagen voor de periode na de samensmelting in beginsel sprake is van een stelselwijziging.De effecten van de harmonisatie van de grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2018 zijn als volgt weer te geven:

	2018	2017
Overige reserves	276.474	242.945
Mutatie overige reserves fusies	-	5.356
Herwaarderingsreserve	762.566	613.941
Mutatie herwaardering fusies	-	4.827
Totaal eigen vermogen	**1.039.040**	**867.069**

De vergelijkende cijfers voor 1 januari 2018 zijn als volgt verwerkt:

	Woonvisie	Rijsoord	Vooruitgang	Effecten harmonisatie grondslagen	Samengevoegde cijfers
	€	€	€	€	€
Overige immateriële vaste activa	654	-	-	0	654
Vastgoedbeleggingen	1.078.702	3.404	5.744	0	1.087.849
Materiële vaste activa	3.765	-	-	0	3.765
Financiële vaste activa	4.933	68	129	0	5.130
Vorderingen	7.740	6	16	0	7.762
Liquide middelen	12.747	209	647	0	13.604
	1.108.540	3.687	6.536	0	1.118.763
	0	0	0	0	0
Eigen vermogen	856.886	3.662	6.520	0	867.069
Voorzieningen	18.753	-	-	0	18.753
Langlopende schulden	208.680	-	-	0	208.680
Kortlopende schulden	24.221	25	16	0	24.262
	1.108.540	3.687	6.536	0	1.118.763
				0	0
Netto resultaat vastgoedportefeuille	30.529	12	-70	0	30.472
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	779	-	-	0	779
Waardeverandering vastgoedportefeuille	118.030	826	1.927	0	120.784
Resultaat overige activiteiten	-4.477	0	0	0	-4.477
Saldo financiële baten en lasten	-7.642	0	1	0	-7.641
Resultaat voor belastingen	137.219	839	1.858	0	139.916
Belastingen	-9.133	66	129	0	-8.938
Resultaat na belastingen	128.087	905	1.988	0	130.980

Oordelen en schattingen

Woonvisie vormt bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de waarderingsgrondslagen of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Grondslagen voor consolidatie

Woonvisie vormt sinds 20 december 2007 een organisatorische en economische eenheid met Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. Woonvisie heeft een honderd procent deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. Integrale consolidatie is niet aan de orde vanwege het beperkte materiële belang. Bijlage 3 geeft de specificaties van Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. Daarnaast heeft Woonvisie belangen in meerdere Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Zie hiervoor bijlage 3. VvE's worden niet geconsolideerd door het bijzondere karakter en de beperkte omvang van het belang hierin.

Uitgangspunten bij het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Woonvisie de middelen genereert.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financierings-activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen die vrij ter beschikking staan van de organisatie.

Model resultatenrekening

In de functionele indeling zijn de kosten en opbrengsten, met uitzondering van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten, direct toegewezen aan de bedrijfsactiviteiten van Woonvisie. Kosten en opbrengsten waar geen specifieke activiteiten van Woonvisie tegenover staan zijn verantwoord onder de overige organisatiekosten.
De saldi van de personeelskosten en de overige bedrijfskosten zijn indirect aan de bedrijfsactiviteiten en de overige organisatiekosten toegewezen op basis van toegerekende uren van de op 31 december 2018 beschikbare formatie.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep;
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen (bijvoorbeeld uitgaven van onderzoek en intern ontwikkelde merken, logo's, uitgavenrechten en klantenbestanden) worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa die zijn verkregen bij de acquisitie van een groepsmaatschappij worden tegen de reële waarde op het verkrijgingsmoment opgenomen.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van twintig jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan twintig jaar zal, vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar, een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa omvat de gemaakte kosten voor de aanschaf en implementatie van het financiële pakket Exact, Key2Docs, AFAS en Skarp. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wordt vastgesteld. Voor het jaar 2018 geldt een bedrag van 710,68 euro.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed (BOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties (MOG), waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs-, en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 september 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

DAEB-vastgoed in exploitatie

Het DAEB (sociaal) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang contract en het maatschappelijk vastgoed.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Het niet-DAEB (commerciële) vastgoed in exploitatie omvat zelfstandige woongelegenheden in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens bij aanvang contract, de parkeervoorzieningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed in exploitatie.

Waardering
Woonvisie waardeert haar DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bij de eerste verwerking, tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde. De waardering vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat conform de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018.

Generieke onzekerheid marktwaarde
De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een portefeuille vastgoed. Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen. Het gaat hier om een schattingsonzekerheid doordat bijvoorbeeld onzekerheid kan bestaan over individueel kopersgedrag in de markt.

Herwaardering
Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) mutaties in de reële waarden worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Mutaties in de actuele waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als ‘herwaarderingsreserves’ bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonvisie een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.
Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonvisie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De waardeveranderingen die voortvloeien uit de terugkoopverplichting worden bepaald met behulp van de prijsindex bestaande koopwoningen van het Kadaster en verantwoord via de winst- en verliesrekening. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Typering
Vastgoed in ontwikkeling betreft uitsluitend complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie en complexen in exploitatie waar een levensduur verlengende investering wordt gerealiseerd.

Waardering
Complexen in aanbouw worden uitsluitend gekwalificeerd als vastgoed in ontwikkeling wanneer de bijbehorende projectplannen intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd. Gemaakte kosten voor projecten inzake complexen in aanbouw die niet aan deze kwalificatie voldoen zullen in het betreffende verslaggevingsjaar direct ten laste van de winst- en verliesrekening worden gebracht. Op individueel niveau (project, deelproject of eenheid) kan Woonvisie afwijken van de bovenstaande standaard kwalificatie, mits de afwijking gemotiveerd is onderbouwd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten of lagere marktwaarde. Op iedere balansdatum wordt de realiseerbare waarde van de kosten getoetst. Indien de projectvoortgang per (deel)project zich bevindt in één van de volgende fasen ultimo het verslagjaar, wordt voor het betreffende (deel)project de volledige investering afgeboekt ten laste van de winst- en verliesrekening:
- Geen formeel plan (kale grond);
- Start ontwikkeling (haalbaarheidsonderzoek);
- In ontwikkeling, interne formalisatie afgerond maar externe communicatie nog niet afgerond.

Indien op individueel niveau gemotiveerd wordt afgeweken van bovenstaande afboeking, dan zal het vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie als vastgoedbelegging ultimo balansdatum worden gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten of lagere marktwaarde.

Vanaf het moment dat een (deel)project in de fase in ontwikkeling, intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is aangekomen wordt het (deel)project initieel en na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten onder aftrek van eventuele voorzieningen onrendabele toppen. Wanneer er sprake is van een lagere marktwaarde onder aftrek van nog te verwachten kosten dan volgt waardering tegen die lagere marktwaarde.

De marktwaarde van vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald door het berekenen van de marktwaarde in verhuurde staat, onder aftrek van de nog te verwachten kosten. Dit levert de meest waarschijnlijke prijs op die redelijkerwijs op de markt kan worden gerealiseerd. Hierbij hanteert Woonvisie de volgende rekenmethodieken bij de volgende fasen binnen de projectvoortgang:
- *Fase in ontwikkeling, intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd:*
  - Waardering tegen de op balansdatum bekende werkelijke kosten onder aftrek van eventuele voorzieningen onrendabele toppen, of tegen lagere marktwaarde (vergelijkbaar met 90 procent van de leegwaarde);
- *Fase projecten in aanbouw:*
  - Waardering tegen de op balansdatum bekende werkelijke kosten exclusief bouwrente onder aftrek van eventuele onrendabele toppen of tegen lagere marktwaarde in verhuurde staat op basis van markthuur (vergelijkbaar met 90 procent van de leegwaarde) minus nog te verwachten kosten.

Bijzondere waardeverminderingen
Afwaarderingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ten gevolge van een waardering tegen lagere marktwaarde, alsmede eventuele correcties hierop, worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Waardering van grond bij sloopcomplexen
Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop/nieuwbouw intern is geformaliseerd, extern is gecommuniceerd en de uitverhuizing van huurders vordert (> 50 procent), maar de sloop nog niet is gestart. De marktwaarde in verhuurde staat voor deze complexen verdwijnt dan van de balans en hiervoor in de plaats komt een grondwaarde. Deze wordt bepaald als de resultante van de marktconforme grondwaarde conform gemeentelijk grondbeleid gegeven het bestemmingsplan gecorrigeerd voor te maken

kosten zoals uitplaatsingskosten, kosten van sloop en opnieuw bouwrijp maken (met andere woorden: gecorrigeerd voor te maken kosten om de grond weer in oorspronkelijke staat te brengen).

Uitgangspunt bij de verwachte bestemming van de grond is bouwrijpe grond met een marktconforme huurbestemming.

De verwerking van de grondwaarde in de balans vindt in eerste instantie plaats als waardevermindering bij het vastgoed in exploitatie. Wanneer de betreffende complexen (of gedeelten hiervan) volledig uit exploitatie worden genomen en de sloop wordt geïnitieerd, zal de grondwaarde binnen dezelfde rubriek worden overgeboekt van het vastgoed in exploitatie naar het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grondwaarde wordt daarmee ingebracht in het project.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik en ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.
De activa ten gunste van leveringen en diensten worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelneming - Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.

De deelneming in Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs als direct gevolg van het ontbreken van activiteiten in de deelneming. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Een bijbehorende afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de reële waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.
De nettorente bestaat uit de voor Woonvisie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.
Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en mogelijkheden tot verrekenen kunnen worden benut. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde in plaats van de nominale waarde.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft woningen waarvoor per balansdatum nog geen definitieve verkoopovereenkomst is afgesloten. Deze voorraad wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging. In de kosten van de vervaardiging zijn begrepen de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie onder aftrek van een eventueel noodzakelijk geachte voorziening voor dubieuze vorderingen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden en staan ter vrije beschikking van Woonvisie. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, is dit in de toelichting opgenomen.

Eigen vermogen

De resultaatsbestemming staat onder de toelichting op het eigen vermogen in de balans.

Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de verwachte waarde bij oplevering. Indien, en voor zover de verwachte (stichtings)kosten de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van de investeringen van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Op de voorziening worden gemaakte kosten in mindering gebracht tot het moment waarop de gemaakte kosten de voorziening overstijgen. De gemaakte kosten blijven geclassificeerd onder de activa in ontwikkeling tot het moment van oplevering van het project.

Voorziening pensioenen

Woonvisie heeft één (enkele) pensioenregeling(en). De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
Woonvisie heeft voor haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen van Woonvisie, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonvisie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.
De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de beleidsdekkingsgraad van het

pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2018 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 116 procent (ultimo 2017: 113 procent). In 2018 diende het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van tenminste 125,5 procent te hebben. Het pensioenfonds voldoet sinds 2015 niet aan het wettelijke vermogen van 125,5 procent daarom is eind maart 2016 een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank (DNB). Dit herstelplan is in 2016 goedgekeurd door DNB en nog steeds van toepassing.

Vanaf 31 december 2014 moeten pensioenfondsen iedere maand ook een beleidsdekkingsgraad aan De Nederlandsche Bank doorgeven. Dit is een gemiddelde van de dekkingsgraden over de afgelopen twaalf maanden. Met de beleidsdekkingsgraad kunnen pensioenfondsen bepalen of zij voldoende vermogen hebben. Ook kan de beleidsdekkingsgraad als basis worden gebruikt bij beslissingen zoals toeslagverlening. Het voordeel van een gemiddelde dekkingsgraad is dat korte schommelingen in de markt minder invloed hebben op het beleid. Het pensioenfonds verwacht aan de eis voor minimale dekkingsgraad te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonvisie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonvisie. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk claim De Vier Jaargetijden en DIGH en reorganisatie.

De voorziening claim De Vier Jaargetijden dient ter dekking van de financiële afwikkeling van de gebreken bij opgeleverde complexen. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen.

De voorziening DIGH dient ter dekking van een afgegeven garantie. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van de mogelijke claim.

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd omdat op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

Lang- en kortlopende schulden

Voor zover niet anders wordt aangegeven worden deze gewaardeerd op de reële waarde en na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.
De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.
In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.
Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan eigendom niet bij Woonvisie ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Algemeen

Woonvisie hanteert in overeenstemming met RJ 645 het functionele model voor het opstellen van de winst- en verliesrekening.
Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op de balansdatum geïnd dan wel invorderbaar waren.
Als lasten worden aangemerkt die kosten die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren, c.q. waarvoor de verplichting is aangegaan.

In de jaarrekening is de vennootschapsbelasting opgenomen. De verwerking in de balans en het exploitatie resultaat is gebaseerd op de vaststellingsovereenkomst 1 en 2, overeenkomsten tussen de belastingdienst en de sector. De verwerking voldoet aan de vigerende regelgeving van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van onroerende goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Onder deze post worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.
Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Dit betreft de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten.
Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.
Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. In het klachten- en mutatieonderhoud worden de kosten van derden inclusief materiaalverbruik opgenomen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardenverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woonvisie verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde in verhuurde staat (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, omdat de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voor de onrendabele top van een nieuwbouwproject, of een project met levensduurverlenging voor een bestaand complex, wordt een 'Voorziening onrendabele toppen projecten' gevormd ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op wijzigingen die in het verslagjaar zijn ontstaan in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde in het verslagjaar van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Nettoresultaat overige activiteiten

Overige activiteiten

Opbrengsten en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van Woonvisie behoren of ten gevolge van nagekomen baten van reguliere activiteiten. De kosten behorende bij overige activiteiten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.
Nettoresultaat overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. De overige organisatiekosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.
Nettoresultaat leefbaarheid

Leefbaarheid
De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van uitgaven voor activiteiten en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen in de omgeving van woongelegenheden van Woonvisie, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Belasting over het resultaat
Vanaf 1 januari 2008 is Woonvisie integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over al hun activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een VSO. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Lonen en salarissen
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder ‘toerekening baten en lasten’.

Pensioenlasten
Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder ‘toerekening baten en lasten’.
Afschrijvingen materiële vaste activa (ten dienste van de exploitatie)
Op activa voor eigen gebruik en activa ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven. De afschrijvingen op activa ten behoeve van diensten servicecontracten zijn direct toegerekend aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille. De kosten van afschrijvingen op activa ten dienste van de eigen bedrijfsvoering worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend, zoals toegelicht onder ‘toerekening baten en lasten’. De afschrijvingen zijn in de jaarrekening opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Overige bedrijfslasten
De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Deze kosten worden middels kostenverdeling aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend.

Toerekening baten en lasten
Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten
Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de instelling gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:
- de economische kenmerken en risico’s van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen;
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

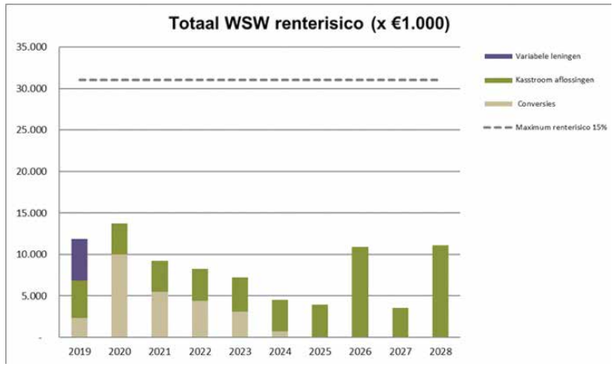
De leningen in de portefeuille van Woonvisie bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Op balansdatum werd door Woonvisie geen markt-, prijs- of valutarisico gelopen. Het gebruik van rente-instrumenten is volgens het financieel reglement van Woonvisie toegestaan. Er mag slechts gebruik worden gemaakt van rentecaps of payer swaps die risico beperkend werken en geen speculatieve doelstelling hebben.

Renterisico
Woonvisie loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonvisie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonvisie risico’s over de marktwaarde.

WSW renterisicoprofiel
Van oudsher heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een richtlijn renterisico op haar website staan. Volgens deze richtlijn mag vrij vertaald het deel van de leningenportefeuille van een individuele corporatie dat jaarlijks blootstaat aan renteherziening en/of herfinanciering niet meer bedragen dan 15 procent van die leningenportefeuille. In 2014 besloot het WSW dat zij de richtlijn niet gebruiken als richtlijn waar elke individuele corporatie aan moet voldoen. De bepaling dat een individuele corporatie niet meer dan 15 procent van haar leningenportefeuille jaarlijks mag blootstellen aan renterisico is daarmee ook komen te vervallen. Het WSW handhaaft wel de 15 procent als risicomaatstaf voor de maximum herfinanciering voor WSW op het collectief aan corporaties. Dit komt voort uit de wens van WSW dat het liquiditeitsrisico binnen de totale borg beheersbaar blijft en dat WSW wil voorkomen geconfronteerd te worden met het risico op omvangrijke aanspraken op de borg die het niet kan honoreren. WSW zal er daarom op toezien dat het herfinancieringsrisico van alle deelnemende corporaties samen per jaar maximaal 15 procent van het geborgde lening volume bedraagt.

In het treasury statuut is bepaald dat het totaal bedrag waarover renterisico mag worden gelopen maximaal het door WSW vastgestelde maximum voor de gehele sector mag bedragen. Voor wat betreft het renterisico volgens de WSW-berekening blijft Woonvisie alle jaren onder het maximum renterisico.



Figuur 1: WSW renterisico

In de bovenstaande grafiek is het verloop van het renterisico voor de in de meerjarenbegroting opgenomen jaren weergegeven, uitgesplitst in variabele leningen, kasstroom annuïtaire aflossing (excl. rente), kasstroom operationeel + (des)investeringen, herfinancieringen (fixe leningen) en conversies. Het maximum en optimum van het renterisico is gebaseerd op het saldo van de leningenportefeuille van het jaar ervoor (t-1).

Kredietrisico

Woonvisie heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Er bestaat een kredietfaciliteit ad 3 miljoen euro bij de Rabobank en er kan gebruik worden gemaakt van een variabele lening ad 5 miljoen euro bij de BNG (met verplichte opname van 1 miljoen euro en een looptijd tot 1 augustus 2019). Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Woonvisie is voornemens om in 2019 de kredietfaciliteit ad 3 miljoen euro te verhogen naar 5 miljoen euro.

Liquiditeitsrisico

Woonvisie maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de Rabobank. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

Voor de door Woonvisie afgesloten basisrentelening, met een hoofdsom van 10 miljoen euro geldt het volgende liquiditeitsrisico (passage uit de leningovereenkomst): Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend.

Voor genoemde basisrentelening is tot 21 december 2020 een rente verschuldigd over het schuldrestant van 3,44 procent, bestaande uit een basisrente van 3,12 procent en een kredietopslag van 0,32 procent. De kredietopslag loopt tot en met 21 december 2020.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van geborgde financiering voor sociale woningbouw tegen gunstige voorwaarden is de organisatie sterk afhankelijk, in lijn met de gehele sector, van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Voor de beschikbaarheid van financiering voor activiteiten waar geen borging voor mogelijk is, is de organisatie evenals andere marktpartijen sterk afhankelijk van de bereidheid van banken of andere financiers om deze financieringen te verstrekken.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedportefeuille zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva.

De volgende aspecten, met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering, kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur.

Verhuurderheffing

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode. Op basis van de nu geldende wet- en regelgeving is gerekend met een percentage van 0,591 procent voor 2018 en 2019, 0592 procent voor 2020, 0,593 procent voor 2021 en 0,567 procent voor 2023 en verder.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De aannames gedaan voor de vaststelling van de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

De belastingdienst en Woonvisie hebben in het boekjaar 2015 overeenstemming bereikt over verliesverrekening op projecten conform VSO2. Met ingang van de aangifte VPB 2013 heeft Woonvisie ervoor gekozen het vastgoed voor fiscale doeleinden af te waarderen. De afwaardering naar lagere WOZ-waarde woningen welke 30% of meer in waarde zijn gedaald. Deze verliezen worden verrekend met de aanslagen over de jaren tot en met 2017.

Toelichting op de balans per 31-12-2018

Bedragen x € 1.000

1.1 Immateriële vaste activa

1.1.1 Overige immateriële vaste activa

	2018	2017
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	695	202
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-40	-
Boekwaarde 1 januari	**654**	**202**
Mutaties boekjaar		
-Investeringen	517	493
-Desinvesteringen	-	-
-Afschrijvingen	-139	-40
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-	-
Saldo	**378**	**452**
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.212	695
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-179	-40
Boekwaarde 31 december	**1.033**	**654**

Overige immateriële vaste activa

Onder de overige immateriële vaste activa zijn de kosten die betrekking hebben op de implementatie van diverse softwarepakketten geactiveerd. De investeringen in nieuwe softwarepakketten zoals onder andere Exact nazorg, Key2Docs, AFAS en Skarp zorgen hierbij voor een stijging van de immateriële vast activa.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
• Automatisering	lineair	3-5 jaar

1.2 Vastgoedbeleggingen

1.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari 2018			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 360.979	€ 114.201	€ 475.180
- Cumulatieve herwaarderingen	€ 519.929	€ 93.904	€ 613.833
- Cumulatieve waardeveranderingen	€ -13.293	€ -9.461	€ -22.753
- Vastgoedbeleggingen Rijsoord en Vooruitgang	€ 9.147	€ -	€ 9.147
Boekwaarde 1 januari 2018 (subtotaal)	**€ 876.763**	**€ 198.644**	**€ 1.080.233**
Mutaties 2018			
- Investeringen - oplevering nieuwbouw	€ 6.227	€ 781	€ 7.007
- Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	€ 11.125	€ 817	€ 11.941
- Buitengebruikstellingen en afstotingen MVS	€ -2.259	€ -1.084	€ -3.344
- Buitengebruikstellingen en afstotingen afwaardering	€ -	€ 339	€ 339
- Overboekingen naar voorraden HIKO	€ -	€ -144	€ -144
- Overboekingen naar voorraden afwaardering	€ -	€ -332	€ -332
- Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -	€ -	€ -
- Overboekingen naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ -	€ -	€ -
- Aanpassing marktwaarde	€ 130.797	€ 23.160	€ 153.957
Totaal mutaties 2018	**€ 145.889**	**€ 23.537**	**€ 169.427**
Saldo 31 december 2018			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 385.521	€ 115.404	€ 500.925
- Cumulatieve herwaarderingen	€ 647.661	€ 113.551	€ 761.213
- Cumulatieve waardeveranderingen	€ -10.531	€ -6.774	€ -17.305
Boekwaarde 31 december 2018	**€ 1.022.652**	**€ 222.181**	**€ 1.244.833**

Vastgoed in exploitatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 7.791 (2017: 7.905) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.766 (2017: 1.762) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt 1.481 miljoen euro (2017: 1.359 miljoen euro).

De aanpassing marktwaarde betreft het totaal van de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Deels betreft dit terugname van eerdere afwaarderingen, welke in de overige reserves worden verwerkt. Pas als de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs ontstaat er een herwaarderingsreserve. Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen 761.213.000 euro. Deze heeft voor 647.661.000 euro betrekking op het DAEB-vastgoed en voor 113.551.000 euro op het niet-DAEB-vastgoed.

De marktwaarde van het bezit van Woonvisie is in totaal over het jaar 2018 met 169 miljoen (15,8%) toegenomen. De waardestijging door marktontwikkelingen betreft 154 miljoen. De overige 15 miljoen betreft de waardestijging door oplevering van nieuwe woningen (Centrumplan) minus afwaardering van sloopcomplexen en dispositie (verkochte woningen uit ons verkoopprogramma). De twee fusies zijn in het saldo per 1 januari 2018 verwerkt.

Toelichting waardeveranderingen woningen

Standing portefeuille

De marktwaarde van de woningen van Woonvisie in verhuurde staat is in 2018 met 159,9 miljoen (standing portefeuille) euro toegenomen. De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend van forse waardestijgingen. Hiervan is 7,2 miljoen opgenomen in het saldo per 1 januari 2018 in verband met de fusies. De totale marktwaarde van de standing portefeuille komt uit op 153,9 miljoen euro in 2018. Dit bestaat uit 159,9 miljoen euro marktwaardestijging woningen, 1,2 miljoen euro marktwaardestijging van het overige bezit en het in het saldo 2017 opgenomen saldo van de fusie voor -7,2 miljoen euro.

Verschillende factoren liggen ten grondslag aan deze waardestijging. Door huurstijging en ook huurharmonisatie na mutatie is de waarde met 12,7 miljoen gestegen. Daarnaast is conform het waarderingshandboek een toekomstige stijging van de huur ingeboekt bovenop de inflatie. De inflatieverwachtingen zijn eveneens gestegen. Daarentegen zijn ook de verwachte loonkosten en bouwkosten gestegen, wat een waardedempend effect heeft. In totaal is het effect van verwachtingen omtrent indexatie een plus van 20,6 miljoen op de marktwaarde.

De leegwaardestijging was in 2018 zeer fors en heeft ook een fors effect gehad op de marktwaarde van maar liefst 77,8 miljoen. In 2019 wordt een leegwaardestijging verwacht van 5%, in 2020 en verder wordt het langjarige inflatieniveau aangehouden. Omdat deze verwachtingen (bekeken vanuit het peiljaar) niet verschillen van de vorige waardering, heeft dit geen effect op de waarde gehad.

In 2018 is de markthuurtabel van een update voorzien. Dit veroorzaakt een waardedaling van 7,9 miljoen. Overigens heeft de 7,9 miljoen enkel betrekking op de parameterwijziging en niet op het effect van de gestegen markthuur op de marktwaarde. De markthuur is namelijk wel degelijk gestegen, omdat het een afleiding is van de (statische) woningoppervlakte en de fors gestegen leegwaarde. Tegelijkertijd betekent dit dat een wijziging van de leegwaarde per definitie een wijziging van de markthuur oplevert. De waardestijging als gevolg van hogere markthuren is daarom ingeboekt onder de leegwaardestijging.

De disconteringsvoet is wegens de marktomstandigheden sterk verlaagd. Het grootste deel van deze daling komt door een generieke daling van 0,35% in de regio Rijnmond. Daarnaast is een nieuw model in gebruik genomen om de disconteringsvoet te berekenen. In combinatie met enkele kleine wijzigingen verklaart dit de resterende daling van de disconteringsvoet. Het gecombineerde waarde-effect van de daling is 57,0 miljoen. De mutatiegraad is licht bijgesteld bij sommige complexen. In totaal heeft dit een waardestijging van 1,2 miljoen opgeleverd. Ten slotte hebben diverse posten gezorgd voor een waardedaling van 0,7 miljoen. De verplaatsing van vastgoed in exploitatie naar de voorraad leidt tot een waardedaling van 0,5 miljoen.

Mutaties in het bezit

In 2018 zijn er 118 woningen opgeleverd, met in totaal een marktwaarde van 14,8 miljoen. De sloopcomplexen zijn 3,2 miljoen hoger gewaardeerd, waardoor dit bedrag van de marktwaarde af moet worden gehaald. Daarnaast is er voor 2,1 miljoen gesloopt. De grondexploitatieopbrengsten zijn daarentegen gestegen met 0,9 miljoen. Ten slotte zijn er 14 woningen verkocht met een totale waarde van 2,1 miljoen.

Waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de RTIV. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De belangrijkste parameters lichten we hieronder kort toe:

• Exit yield (%)

De eindwaarde of restwaarde is de geschatte opbrengstwaarde van het object aan het einde van de beschouwingsperiode. De eindwaarde wordt bepaald door de geschatte bruto huuropbrengsten aan het einde van de beschouwingsperiode te delen door een geschat (bestaande voorraad) of gewenst (investeringsprojecten) rendement. Dit rendement wordt de exit yield (EY) genoemd. Hoe hoger de EY hoe lager de eindwaarde.

De woningen kenden ultimo 2018 een gemiddelde exit yield van 5,9 (2017: 7,0) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2018 een gemiddelde exit yield van 9,2 (2017: 9,7) procent.

• Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de vertaling van de rendementseis waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis voor de disconteringsvoet wordt het 24-maandsgemiddelde van de 10-jaars IRS (Interest Rate Swap) genomen. Het 24-maandsgemiddelde wordt bepaald door de IRS zoals deze geldt op het moment van waardebepaling op peildatum en de IRS op de laatste dag van de 23 daaraan voorgaande kalendermaanden te middelen. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- Een vastgoedsector gebonden risico-opslag, ter compensatie van het verschil tussen het generieke onroerend goed risico van het te waarderen object en de generieke risicovrije rentevoet.
- Een marktrisico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's van het object, die specifiek voortvloeien uit het gebied en de markt waar het vastgoedobject in is gelegen, ten opzichte van het eerder bepaalde generieke onroerend goed risico.
- Een objectrisico-opslag voor het specifieke vastgoedsegment waartoe het object behoort, ten opzichte van het eerder onderscheiden generieke vastgoedrisico en het specifieke marktrisico. Hoe hoger het ingeschatte risico van het object hoe hoger het te hanteren percentage.

De woningen kenden ultimo 2018 een gemiddelde disconteringsvoet van 6,5 (2017: 6,9) procent. Voor de BOG-eenheden gold ultimo 2018 een gemiddelde disconteringsvoet van 7,2 (2017: 7,8).

• Instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingonderhoud is het onderhoud dat benodigd is om het object in dezelfde technische staat te behouden als waarin het zich op het moment van waarderen bevindt. Daaronder worden ook die onderhoudsmaatregelen begrepen, die nodig zijn om eventueel achterstallig onderhoud op te heffen, zonder dat sprake is van een verbetering van de kwaliteit van het complex op basis waarvan een huurverhoging gevraagd zou kunnen worden. Tot het onderhoud wordt ook gerekend het zogeheten incidenteel of klachtenonderhoud.

• Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het vrijkomen van de woning door contractopzegging door de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. Mutatie-onderhoud geldt alleen in het geval van wederverhuur (door exploiteer scenario). In het geval van verkoop (uitpondscenario) wordt mutatieonderhoud niet opgenomen.

• Beheerkosten

Onder beheerkosten worden verstaan de interne kosten gemaakt ten behoeve van het beheer van ieder object, inclusief kosten van huurherziening en interne kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van het object en exclusief niet-objectgebonden kosten, maatschappelijke beheerskosten, taxatiekosten en accountantskosten. De beheerkosten worden rechtstreeks afgeleid uit de Vastgoedexploitatiewijzer, als zijnde de meest representatieve norm in de markt.

• *Mutatieleegstand*
De periode waarin geen huur wordt ontvangen voor leegstaande eenheden.

• *Effect vrijheidsgraden op marktwaarde*
Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuur(stijging)
  De gehanteerde markthuurtabel is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.

- Exit yield (%)
  Bij BOG is de exit yield bepaald in relatie tot de gehanteerde disconteringsvoet. Bij woningen is de exit yield conform het handboek toegepast.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende exit yields:

	Aantal complexen	
Exit yield categorie	**Woningen**	**BOG/Parkeren**
4,0% - 4.5%	2	
>4,5% - 5,0%	5	-
>5,0% - 5,5%	25	-
>5,5% - 6,0%	36	1
>6,0% - 6,5%	17	-
>6,5% - 7,0%	12	2
>7,0% - 7,5%	2	-
>7,5% - 8,0%	1	5
>8,0% - 8,5%	-	3
>8,5% - 9,0%	-	1
>9,0% - 9,5%	-	1
>9,5% - 10,0%	-	2
>10,0% - 10,5%	-	-
>10,5% - 11,0%	-	4
>11,0% - 11,5%	1	1
>11,5% - 12,0%	-	2
>12,0% - 12,5%	-	2
>12,5% - 13,0%	-	-
>13,5% - 14,0%	-	1
>14,0% - 14,5%	-	1
Totaal	**101**	**26**

- Leegwaarde(stijging)
  De gehanteerde leegwaarde is in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.

- Onderhoud
  Het Handboek Marktwaardering hanteert een bedrag per woning rekening houdend met eengezinswoningen/ meergezinswoningen en ouderdom. Woonvisie past het VTW-boekje (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties) toe (VEX-normen), welke de instandhoudingskosten per woning verfijnder berekent.

- Disconteringsvoet
  De gehanteerde disconteringsvoeten zijn in overleg met de externe taxateurs vastgesteld.
  Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende disconteringsvoeten:

	Aantal complexen	
Disconteringsvoet categorie	**Woningen**	**BOG/Parkeren**
4,5% - 5,0%	-	-
>5,0% - 5,5%	5	-
>5,5% - 6,0%	8	-
>6,0% - 6,5%	38	1
>6,5% - 7,0%	49	5
>7,0% - 7,5%	1	6
>7,5% - 8,0%	-	3
>8,0% - 8,5%	-	4
>8,5% - 9,0%	-	3
>9,0% - 9,5%	-	1
>9,5% - 10,0%	-	1
>10,0% - 10,5%	-	1
>10,5% - 11,0%	-	-
>11,0% - 11,5%	-	1
>11,5% - 12,0%	-	-
Totaal	**101**	**26**

Gehanteerde complexindeling
Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen.
De gekozen complexindeling sluit aan bij de financieel administratieve complexindeling zoals die ook in het primaire systeem is opgenomen en die ten behoeve van de sturing wordt gehanteerd. Uitgangspunten binnen deze complexindeling zijn homogeniteit van het bezit binnen een complex alsmede vergelijkbare bouwjaren. Per complex (zijnde een kasstroom genererende eenheid) is ten behoeve van de taxatie een onderscheid gemaakt tussen woningen, parkeren en BOG. Dit is noodzakelijk omdat binnen de gekozen waarderingssystematiek de methodiek en de opbouw van de parameters verschilt.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,80%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	9,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	951,08	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	824,03	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	883	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	663	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	199	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	663	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging	+Bkstijging
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Kosten beheervergoeding EGW	436	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Kosten beheervergoeding MGW	428	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Kosten beheervergoeding Studentenhuisvesting	403	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Kosten beheervergoeding Zorgeenheid (extramuraal)	395	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,46%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,59%	0,56%	0,59%	0,59%	0,59%	0,57%
Maximale grondslag verhuurdersheffing	250.000	+Iwstijging t-1	+Iwstijging t-1	+Iwstijging t-1	+Iwstijging t-1	+Iwstijging t-1
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	518	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	0	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Inschakeling externe taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde parameters zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonvisie en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m^2 BVO	€ 5,10	€5,40	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Instandhoudingsonderhoud MOG per m^2 BVO	€5,10	€6,55	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud BOG per m^2 BVO	€ 10,20	€ 9,00	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieonderhoud BOG per m^2 BVO	€ 10,20	€ 10,80	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47	€ 50	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 157	€ 166	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,50	€ 26,00	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36	€ 37	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,24%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508	€ 518	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Verkoopkosten per eenheid	€ 508	€ 518	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

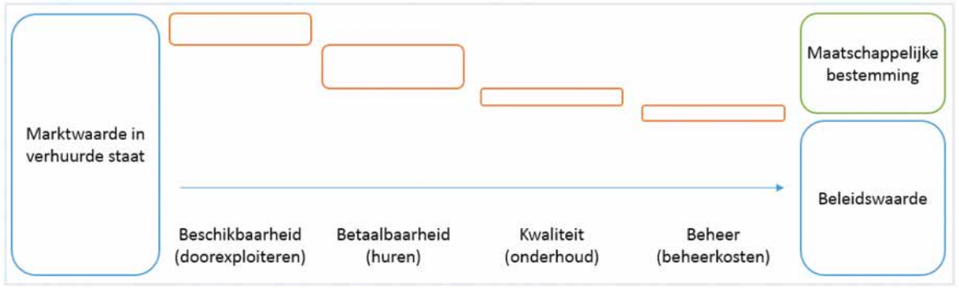
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m^2 BVO	€ 8,15	€ 8,60	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatiekosten per m^2 BVO	€ 10,20	€ 10,80	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,13%	+Inflatie	+Inflatie	+Inflatie
Mutatieleegstand (in maanden)	0	0	0	0	0
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Beleidswaarde

Het WSW en de AW vragen vanaf 2018 niet langer de bedrijfswaarde op. Het commentaar omtrent de bedrijfswaarde was dat het een ‘papieren’ waarde representeerde. De bedrijfswaarde zei weinig over de werkelijke waarde van de coöperatie omdat het eigen beleid van de corporatie niet voldoende werd meegenomen in deze waardering. Als vervanging van de bedrijfswaarde is daarom de beleidswaarde ingevoerd.

De beleidswaarde is een waardering waarbij het beleid van een organisatie zoveel mogelijk wordt meegenomen in de waardering. Deze waarde gaat uit van de marktwaarde verhuurde staat. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden. De beleidswaarde (+marktwaarde voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed) wordt bepaald voor het totaal van de corporatie (dus DAEB TI, niet-DAEB TI en geconsolideerde verbindingen).

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de ‘Beleidswaarde’. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de ‘maatschappelijke bestemming’. Figuur 1 geeft visueel de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.



Figuur 1: ‘Waterval’ van marktwaarde naar beleidswaarde.

De vier afslagen houden het volgende in:

1. *Beschikbaarheid*

In de marktwaarde zijn er twee exploitatievormen; uitponden en doorexploiteren. Omdat een coöperatie in principe het doel heeft woningen duurzaam te verhuren schrijft de beleidswaarde voor dat het gehele bezit volgens doorexploiteren wordt gewaardeerd.

2. *Betaalbaarheid*

De marktwaarde gaat uit van markthuren. Woningcorporaties verhuren het bezit vaak tegen een lagere huur dan de markthuur. In de stap betaalbaarheid wordt dit gecorrigeerd. De markthuur wordt vervangen door de lagere streefhuur. Dit geeft in de meeste gevallen het grootste effect op de beleidswaarde.

3. *Kwaliteit*

Het mutatieonderhoud en het instandhoudingsonderhoud worden vervangen voor een beleidsnorm voor het onderhoud. Deze norm is vastgesteld op basis van jaarrekening 2017 en is geïndexeerd voor 2018. In de norm van 2017 zat het onderhoudsbeleid van de komende 15 jaar. Deze norm inclusief index is hierom representatief voor jaarrekening 2018. De norm is getoetst aan de meerjarenbegroting 2019.

4. *Beheer*

Beheerskosten en zakelijke lasten worden vervangen voor een beleidsnorm voor het beheer. Ook deze norm is vastgesteld op basis van de jaarrekening 2017 en vervolgens geïndexeerd. In de norm van 2017 zat het beleid van de komende 15 jaar. Deze norm inclusief index is hierom representatief voor jaarrekening 2018. De norm is getoetst aan de meerjarenbegroting 2019.

Het verschil in parameters ziet er als volgt uit:

	Marktwaarde	Beleidswaarde
Gemiddelde disconteringsvoet	6,52%	6,18%
Gemiddelde huur	€ 857,93	€ 583,60
Onderhoudsnorm	€ 921,63	€ 1.382,82
Beheernorm	€ 431,26	€ 795,56

Beleidswaarde waterval

Voor de niet-woningen worden geen afslagen genomen. De beleidswaarde voor deze eenheden is dus gelijk aan de marktwaarde. De marktwaarde voor het gehele bezit bedraagt 1.245 miljoen. De beleidswaarde bedraagt in totaal 756 miljoen. De maatschappelijke bestemming is 489 miljoen.

1.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Saldo 1 januari				
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.761	8.840	1.280	19.880
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	19	-6.177	-1.280	-7.439
Boekwaarde 1 januari	**9.779**	**2.663**	**-**	**12.442**
Mutaties				
-Investeringen (incl. verbeteringen bestaand bezit)	-	19.442	1.592	21.034
-Desinvesteringen - terugkopen	-84			-84
-Desinvesteringen - activa in exploitatie	-	-9.314	-456	-9.770
-Subsidiebijdragen		-	-	-
-Herwaarderingen	1.335	-3.674	-596	-2.935
-Terugname herwaarderingen	-6	1.234	-	1.228
Totaal mutaties	**1.245**	**7.688**	**540**	**9.473**
Saldo 31 december				
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.676	18.968	2.416	31.061
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.348	-8.618	-1.876	-9.146
Boekwaarde 31 december	**11.024**	**10.351**	**540**	**21.915**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018 Koopgarant	2017 Koopgarant
Aantal VOV woningen per 1 januari	66	**67**
Verkopen boekjaar	-	-
Terugkopen boekjaar	1	1
Aantal VOV woningen per 31 december	**65**	**66**

Woonvisie hanteerde in het verleden de koopvariant Koopgarant. In deze variant worden bij de verkoop niet alle risico's overgedragen en heeft Woonvisie een zogenaamde terugkoopplicht. Indien niet alle risico's worden overgedragen, worden dergelijke transacties op basis van RJ 270 aangemerkt als financieringstransactie. Zie voor nadere toelichting de waarderingsgrondslagen. Bij het aangaan van de contracten is een gemiddelde startkorting verleend tussen 25 procent en 35 procent van de taxatiewaarde en bij terugkoop bedraagt het aandeel in de waardeontwikkeling voor Woonvisie 50 procent.

Er zijn in 2018 geen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De in 2018 teruggekochte woning is verkocht in de vrije verkoop.

Ultimo 2018 zijn er nog 65 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Gedurende 2018 zijn er 12 projecten verdeeld over één of meerdere deelprojecten in verschillende stadia van ontwikkeling waarin in 2018 voor circa 21 miljoen euro is geïnvesteerd. Met deze projecten was veelal in voorgaande jaren reeds een aanvang gemaakt, waarbij ook een voorziening voor het onrendabele gedeelte van de investering is getroffen.

In 2018 heeft besluitvorming plaats gevonden inzake project Blaak en Stadhouderslaan, waarvoor een voorziening is getroffen.
Ten laste van de voorzieningen was reeds 1,2 miljoen euro aan kosten gerealiseerd die in 2018 geleid heeft tot een terugname van de afwaarderingen. Dit betreft de Geerlaan.

In 2018 heeft oplevering plaatsgevonden van de DAEB-woningen van Geerlaan bestaande uit 42 appartementen. Daarnaast heeft de oplevering plaatsgevonden van enkele kleinere projecten. De totale waarde van de opleveringen bedraagt circa 9,8 miljoen euro.

De kosten voor projecten die nog in de startfase van ontwikkeling zitten, zoals sloop en nieuwbouw Rhoon en Bloemenbuurt zijn afgeboekt.

1.3 Materiële vaste activa

1.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
Saldo 1 januari		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.746	6.538
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.981	-2.729
Boekwaarde 1 januari	**3.765**	**3.809**
Mutaties boekjaar		
-Investeringen	3.114	208
-Desinvesteringen / Afwaarderingen	-3.894	-
-Afschrijvingen	298	-252
-Correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	-567	-
Saldo	**-1.049**	**-44**
Saldo 31 december		
-Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.965	6.746
-Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.249	-2.981
Boekwaarde 31 december	**2.716**	**3.765**

De in het boekjaar gedane investeringen hebben met name betrekking op kantoorautomatisering en investeringen in huisvesting. Voor het kantoorpand is een verbouwing gedaan van circa 3,1 miljoen euro. Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen.
Bedrag aan desinvestering bestaat uit 4 delen, het grootste deel betreft een afwaardering van de verbouwing van het kantoorpand, een deel herwaardering van het kantoorpand, een deel volledig afgeschreven activa en overplaatsen van een deel van het kantoorpand naar vastgoedbeleggingen omdat deze aan derden wordt verhuurd.
De afschrijving bestaat uit de reguliere afschrijving inclusief de terugdraaiing van eerdere afschrijvingen op een deel van het kantoorpand zijnde tweede verdieping.
De post correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen bestaat uit volledig afgeschreven activa.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
• Terreinen	geen afschrijvingen	-
• Bedrijfsgebouwen	lineair	15-25 jaar
• Installaties	lineair	10 jaar
• Inventaris	lineair	5-10 jaar
• Vervoermiddelen	lineair	6 jaar
• Automatisering	lineair	3-5 jaar
• Warmtemeters	lineair	10-15 jaar

1.4 Financiële vaste activa

1.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelneming Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.:	2018	2017
Saldo begin boekjaar	18	18
- Mutaties boekjaar	-	-
Saldo einde boekjaar	**18**	**18**

In Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V. zijn in 2018 geen activiteiten uitgevoerd.

1.4.2 Latente belastingvordering(en)

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	3.900	3.061
Rijsoord	-	197
- Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g en u/g	-117	-27
- Mutatie inzake waarderingsverschil verkopen	-179	-
- Mutatie inzake waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	-82	669
Saldo per einde boekjaar	**3.522**	**3.900**

De mutaties in de latenties zijn toegelicht bij 2.9.

1.4.3 Leningen u/g

	31-12-2018	31-12-2017
Uitgestelde betalingsverplichting Riederborgh:		
Saldo begin boekjaar Riederborgh	1.210	888
-Dotatie / Onttrekking Riederborgh	-136	322
Boekwaarde 31 december	**1.073**	**1.210**

De lening u/g betreft een uitgestelde huurbetalingsverplichting van Zorgorganisatie Riederborgh in verband met de bekostigingssystematiek vanuit de zorg. De rente bedraagt 5,5 procent en de regeling loopt tot 2029.

1.4.4 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2018	31-12-2017
Uitgestelde betalingsverplichting airco De Metronoom:		
Saldo begin boekjaar De Metronoom	2	5
-Dotatie / Onttrekking De Metronoom	-1	-3
Saldo betalingsverplichting De Metronoom	1	2
Saldo einde boekjaar overige vorderingen	**1**	**2**

1.5 Voorraden

1.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2018	2017
Voorraad VOV-woningen	0	0
Terugkoop zonder verplichting	176	0
Voorraad reguliere koopwoningen	475	708
Saldo einde boekjaar	**651**	**708**

Voorraad ex-koopgarant woningen

In het verleden heeft Woonvisie woningen verkocht met een terugkoopgarantie. Deze regeling is na 2012 beëindigd. Wel resteert tot op heden de verplichting om de verkochte woningen terug te kopen. Deze woningen worden verantwoord op de balans onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De woningen worden niet opnieuw met een terugkoopgarantie verkocht, maar in de vrije verkoop. Teruggekochte woningen worden verantwoord onder vastgoed bestemd voor verkoop.

Per 31-12-2018 staan er geen (2017: 0) ex-koopgarantwoningen met terugkoopverplichting op voorraad. Wel staat er een terugkoop zonder verplichting per 31-12-2018 op de voorraad.

Voorraad voormalig huurwoningen

De totale verkoopportefeuille bestaat woningen die de komende tien jaar aangeboden worden aan de zittende huurder of bij mutatie verkocht. Deze woningen zijn verantwoord onder de activa in ontwikkeling zolang ze op balansdatum nog zijn verhuurd. Woningen die per balansdatum leeg staan en gereed zijn voor verkoop worden gepresenteerd als voorraadvastgoed bestemd voor verkoop. Deze woningen worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat of lagere opbrengstwaarde.

Per 31-12-2018 zijn vier (2017: zes) woningen aangemerkt als voorraad bestemd voor verkoop.

1.6 Vorderingen

1.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	1.058	1.002
Voorziening dubieuze debiteuren	-251	-322
Saldo einde boekjaar	**807**	**680**

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 1,12 procent ultimo 2018 (ultimo 2017: 1,44 procent).

De voorziening dubieuze debiteuren is op statische wijze bepaald. De vorderingen zijn beoordeeld op de mogelijkheden deze nog te kunnen incasseren.

1.6.2 Gemeenten

Vorderingen gemeenten	31-12-2018	31-12-2017
Gemeente Ridderkerk:		
Diverse vorderingen	3	306
Voorziening dubieuze vordering	-	-
Saldo einde boekjaar	**3**	**306**

De vordering op de gemeente Ridderkerk betreft met name de gemeentelijke bijdrage in de kosten voor het woonrijp maken van Centrum Plan fase 1 wat met name in 2017 heeft plaatsgevonden. Deze vordering is in 2018 voldaan.

1.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingenvorderingen	31-12-2018	31-12-2017
Vennootschapsbelasting	2.796	1.780
Omzetbelasting	0	487
Nog te ontvangen prorata BTW	-	393
Saldo einde boekjaar	**2.796**	**2.659**

De vordering voor vennootschapsbelasting heeft betrekking op de verslagjaar 2016, 2017 en 2018.

1.6.4 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2018	31-12-2017
Overige	272	290
Saldo einde boekjaar	**272**	**290**

Het saldo van de overige vorderingen bestaat ultimo 2018 bijna volledig uit overige debiteuren. De verwachting is dat deze bedragen in 2019 worden ontvangen.

1.6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

Overlopende activa	31-12-2018	31-12-2017
Te ontvangen overig	318	2.744
Nog te factureren bedragen	35	46
Vooruitbetaalde kosten	159	250
Vorderingen uit crediteuren	160	33
Overige overlopende activa	8	45
Saldo einde boekjaar	**679**	**3.118**

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van alle bovenstaande vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.
Onder nog te ontvangen overig zijn de nog te ontvangen STEP-subsidies voor met name de projecten Rijnsingel en Spuistraat opgenomen. Deze zijn in 2018 grotendeels ontvangen.

1.7 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Kas	1	3
Rekening-courant banken	4.746	8.598
Gelden onderweg	-	3
Spaarrekeningen (direct opeisbaar)	1.452	5.000
Totaal liquide middelen	**6.199**	**13.604**

Het saldo van de liquide middelen per 31 december 2018 is 6,2 miljoen euro.

Per balansdatum stond een tegoed van circa 1,5 miljoen euro op direct opvraagbare spaarrekeningen bij de Rabobank, dit saldo bestaat voornamelijk uit 0,77 miljoen euro van Rijsoord en 0,68 miljoen euro van Vooruitgang. De totale liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonvisie.

1.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonvisie is als volgt onder te verdelen:

	2018	2017
Overige reserves	276.474	242.945
Mutatie overige reserves fusies	-	5.356
Herwaarderingsreserve	762.566	613.941
Mutatie herwaardering fusies	-	4.827
Totaal eigen vermogen	**1.039.040**	**867.069**

De mutaties overige reserves vanuit de fusies van Vooruitgang en Rijsoord bestaan in 2017 uit de opgebouwde algemene reserve van 2,5 miljoen euro en een behaalde winst van 2,9 miljoen euro. De 4,8 miljoen mutatie herwaardering bestaat uit de opgebouwde herwaarderingsreserve van Rijsoord en Vooruitgang.

1.8.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2018	2017
Stand 1 januari	248.301	218.927
AF: mutatie herwaardering	-143.799	-108.896
Waarde mutatie vanuit fusies Vooruitgang en Rijsoord	-	7.290
Resultaat boekjaar	171.971	130.980
Saldo einde boekjaar	**276.474**	**248.301**

De waarde mutatie vanuit de fusies van Vooruitgang en Rijsoord in 2017 bestaat voor 2,5 miljoen euro uit opgebouwde algemene reserve en voor 4,8 miljoen uit opgebouwde herwaarderingsreserve. Deze waarde mutaties lopen buiten het resultaat.

De overige reserve is binnen de doelstelling van toegelaten instellingen vrij beschikbaar. Jaarlijks wordt het resultaat, na goedkeuring door de Raad van Commissarissen, aan deze post toegevoegd of onttrokken. In de jaarrekening is het resultaat boekjaar, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, al verwerkt.

1.8.2 Herwaarderingsreserves

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings-reserve DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve onroende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2017	**€ 486.672**	**€ 23.200**	**€ -**	**€ 509.872**
- Realisatie uit hoofde van verkoop	€ -192	€ -1.288	€ -	€ -1.479
- Realisatie uit hoofde van sloop	€ -11.708	€ -	€ -	€ -11.708
- Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	€ 98.451	€ 21.106	€ 108	€ 119.665
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	€ -641	€ -807	€ -	€ -1.448
- Herclassificaties DAEB naar niet-DAEB	€ -52.599	€ 52.131	€ -	€ -468
- Herclassificatie naar voorraad	€ -55	€ -438	€ -	€ -493
- Overige mutaties	€ -	€ -	€ -	€ -
- Herwaardering vanuit fusie	€ 4.826	€ -	€ -	€ -
Boekwaarde 31 december 2017	**€ 524.755**	**€ 93.904**	**€ 108**	**€ 618.767**
Saldo 1 januari 2018	**€ 524.755**	**€ 93.904**	**€ 108**	**€ 618.767**
- Realisatie uit hoofde van verkoop	€ -1.954	€ -832	€ -90	€ -2.876
- Realisatie uit hoofde van sloop	€ -	€ -11	€ -	€ -11
- Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	€ 128.465	€ 20.795	€ 1.335	€ 150.595
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	€ -3	€ -	€ -	€ -3
- Herclassificaties DAEB naar niet-DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -
- Herclassificatie naar voorraad	€ -	€ -332	€ -	€ -332
- Overige mutaties	€ -3.600	€ 26	€ -	€ -3.574
Boekwaarde 31 december 2018	**€ 647.661**	**€ 113.551**	**€ 1.353**	**€ 762.566**

De herwaarderingsreserve wordt voor het vastgoed in exploitatie op complexniveau bepaald aan de hand van het verschil in de boekwaarde op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde betreft de mutatie in de herwaarderingsreserve van de activa in exploitatie en de VOV-woningen ten opzichte van voorgaand jaar bedraagt 150.595 euro.

Het bedrag bij overige mutatie is te verklaren door een verschuiving van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve als een gevolg van een aanpassing op de historische kostprijzen van het vastgoed in exploitatie van het vorige boekjaar.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonvisie zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van 171.971.000 euro geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van 171.971.000 euro, betreft 9.161.000 euro gerealiseerd resultaat en 162.810.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor de projecten, VOV-woningen en vastgoed in exploitatie. Van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen is 143.799.000 euro herwaarderingsreserve.
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn weer onder te verdelen in 162.390.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en 420.000 euro niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het niet-gerealiseerde vermogen is ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen (1.8.1).

1.9 Voorzieningen

1.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2018	2017
Saldo 1 januari	12.683	23.951
Dotatie	4.435	421
Vrijval	-737	-7.301
Besteding als gevolg van investeringen	-4.271	-4.389
Boekwaarde 31 december	**12.110**	**12.683**

Op de regel dotatie wordt enerzijds het bedrag van nieuw gevormde voorzieningen verantwoord (positief) en anderzijds een correctie op de voorziening of het terugboeken van de voorziening bij oplevering (beide negatief). Op de regel besteding als gevolg van investeringen staan de kosten die op de voorziening in mindering worden gebracht (negatief) en de terugname van kosten bij oplevering van het project (positief).

De mutaties in de voorziening laten zich als volgt specificeren:

	Saldo voorziening 1 januari	**Terugname onrendabele toppen agv opleveringen**	Terugname eerdere bestedingen tlv voorziening	**Dotatie nieuwe ORT**	Verlaging eerder genomen ORT	Besteed tlv voorziening in huidig boekjaar	Saldo voorziening 31 december
Rijsoord	371.000			799.957		-1.170.956	-
Geerlaan	-	1.233.650	-1.233.650				-
Rembrandtweg	3.670.000					-329.993	3.340.007
Centrumplan fase 2	2.767.000			255.187		-1.138.615	1.883.572
Vogelbuurt fase 1 Rhoon	5.454.000				-736.821	-1.529.650	3.187.529
Vrouwenpolder	-						-
Stationstuin	421.000					-4.567	416.433
Blaak	-			2.244.000		-46.069	2.197.931
Stadhouderslaan	-			1.135.000		-50.346	1.084.654
	12.683.000	**1.233.650**	**-1.233.650**	**4.434.143**	**-736.821**	**-4.270.196**	**12.110.126**

De voorziening voor de projecten Rijsoord en Vrouwenpolder hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar. De overige voorzieningen hebben een looptijd tussen 1 en 5 jaar. Alle voorzieningen zijn gewaardeerd op nominale waarde. De voorziening van de Geerlaan is per ultimo 2018 december nihil omdat dit project inmiddels is opgeleverd.

1.9.2 Voorziening voor latente belastingverplichtingen

	2018	2017
Saldo begin boekjaar	4.603	970
- Mutatie inzake waarderingsverschil verkoop bestaand bezit komende 10 jaar	-3.573	3.633
Saldo einde boekjaar	**1.030**	**4.603**

Zie 1.4.2. en 2.9 voor de toelichting bij de latente belastingen.

1.9.3 Overige voorzieningen

	De Vier Jaargetijden		DIGH		Personeel		Totaal	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**	**2017**
Saldo 1 januari	1.078	315	30	30	359	-	1.467	345
Dotatie	-	920	-	-	-	359	-	1.279
Vrijval	-460	-157	-	-	-	-	-460	-157
Boekwaarde 31 december	618	1.078	30	30	359	359	1.007	1.467

Voorziening claim De Vier Jaargetijden:

In 2007 is het nieuwbouwproject De Vier Jaargetijden opgeleverd. Sindsdien is een aantal gebreken vastgesteld bij de opgeleverde complexen. In 2016 en 2017 zijn voorziening getroffen voor herstel van de tot dan toe bekende problemen. Eind 2018 resteert van deze voorziening nog een bedrag van 618.000 euro. De verwachte looptijd is korter dan 1 jaar.

Voorziening personeel:

In 2017 is een plan opgesteld voor een wijk- en woonbeheer dat klaar is voor de toekomst. Voor de kosten die gepaard gaan met deze reorganisatie is eind 2017 een voorziening getroffen van 359.000 euro. De planning is iets uitgelopen waardoor er nog geen onttrekkingen aan de voorziening hebben plaatsgevonden in 2018. De verwachting is dat de voorziening een looptijd heeft korter dan 1 jaar.

Voorziening DIGH:

Deze voorziening is gevormd voor de garantstelling met betrekking tot Durban Housing in Zuid-Afrika. De afgegeven garantstelling bedraagt maximaal 60.000 euro. Ultimo 2018 is 50 procent hiervan voorzien, waardoor een voorziening is gevormd van 30.000 euro. Deze voorziening is als langlopend (looptijd > 5 jaar) aan te merken.

Alle overige voorzieningen zijn gewaardeerd op nominale waarde.

1.10 Langlopende schulden

1.10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen is als volgt:

Langlopende schulden kredietinstellingen	2018	2017
Saldo begin boekjaar	207.184	195.425
Nieuwe leningen	5.000	20.000
Reguliere aflossingen	-8.387	-8.242
Vervroegde aflossingen	-	-
Saldo langlopende leningen	203.796	207.184
Aflossingsverplichting <1 jaar	-4.540	-8.387
Saldo einde boekjaar	**199.256**	**198.796**

Het totale aflossingsbestanddeel voor de komende 5 jaar bedraagt circa 19,8 miljoen euro. Het aflossingsbestanddeel van de leningen voor 2018, inclusief de contracten die geheel vervallen, bedraagt circa 4,5 miljoen euro en is opgenomen onder de kortlopende schulden. De gemiddelde restant looptijd van de langlopende leningen per 31 december 2018 bedraagt circa 21 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen o/g op 31 december 2018 bedraagt exclusief de Flexlening (lening met variabele hoofdsom en variabele rente) circa 3,64 procent (2017: 3,70 procent). Al deze leningen zijn geborgd door het WSW (circa 149,8 miljoen euro) of de gemeente (circa 54,0 miljoen euro). Voor overige informatie betreffende langlopende schulden wordt verwezen naar de paragraaf financiële instrumenten en risicobeheersing in de grondslagen. Op 31-12-2018 bedraagt de marktwaarde (NCW) van de leningen 172,0 miljoen euro (2017: 177,3 miljoen euro).

Onder de langlopende schulden is een basisrentelening, met een hoofdsom van 10 miljoen euro, opgenomen onder de volgende voorwaarden:

- Het rentepercentage was in 2018 opgebouwd uit een basisrente van 3,12 procent vermeerderd met een kredietopslag van 0,32 procent. De totale rente kwam hiermee op 3,44 procent. De vervaldatum van de huidige kredietopslag is 21 december 2020.
- Marktwaarde van de basisrentelening is circa 7,3 miljoen euro (disagio is circa 2,7 miljoen euro).
- Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is toegestaan, indien geldgever en geldnemer hierover gezamenlijk overeenstemming hebben bereikt.
- Liquiditeitsrisico: “Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend”.
- De basisrentelening hoeft niet te worden gesplitst vanwege het feit dat de herziening van de kredietopslag nauw verbonden is met het basiscontract. Op het moment van de renteherziening wordt eventueel afgerekend op basis van marktconforme voorwaarden.

De leningen in de portefeuille van Woonvisie bevatten geen rentederivaten en geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Saldo 1 januari		
Oospronkelijke verkoopprijs	9.761	9.907
Aandeel verkoper in waardemutatie	-4	-685
Boekwaarde 1 januari	**9.757**	**9.222**
Mutaties in het boekjaar		
Desinvesteringen - terugkopen	-84	-146
Aandeel verkoper in waardemutatie	910	681
Saldo mutaties	**826**	**535**
Saldo 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.677	9.761
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	906	-4
Boekwaarde 31 december	**10.583**	**9.757**

Gedurende 2018 is 1 woning (2017: 1) onder een VOV-regeling teruggekocht door Woonvisie. De daarmee samenhangende afname van de terugkoopverplichting bedraagt 84.000 euro (2017: 146.000 euro).

Als gevolg van een gemiddelde leegwaardestijging van de onroerende zaken van 13,7 procent, stijgt de terugkoopverplichting in 2018 met 910.000 euro.

1.10.3 Overige schulden

De overige langlopende schulden bestaan uit voor 134.000 euro uit waarborgsommen (2017: 127.000 euro).

1.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

1.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	**31-12-2018**	**31-12-2017**
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	4.540	8.387
Saldo einde boekjaar	**4.540**	**8.387**

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar betreft de reguliere aflossingen die binnen een jaar moeten worden betaald op de betreffende valutadata inclusief leningen die binnen een jaar in zijn geheel dienen te worden afgelost.

1.11.2 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	**31-12-2018**	**31-12-2017**
Crediteuren	4.620	5.051
Saldo einde boekjaar	**4.620**	**5.051**

Het saldo einde boekjaar betreft de per balansdatum openstaande crediteuren. Het debetsaldo in de crediteuren is apart verantwoord onder de overlopende activa.

1.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	**31-12-2018**	**31-12-2017**
Vennootschapsbelasting	6.014	3.498
Loonheffing en sociale verzekeringspremie	266	273
Af te dragen omzetbelasting	700	799
Saldo einde boekjaar	**6.980**	**4.569**

De opgenomen schuld vennootschapsbelasting betreft een te betalen post à 6,0 miljoen euro voor het aangiftejaar 2018.

1.11.4 Schulden ter zake van pensioenen

Schulden terzake van pensioenen	**31-12-2018**	**31-12-2017**
Nog af te dragen pensioenpremie	74	281
Saldo einde boekjaar	**74**	**281**

Het pensioenfonds brengt gedurende het jaar voorschotten in rekening met betrekking tot te betalen pensioenpremies. Na afloop van een boekjaar komt er een afrekening over het betreffende jaar. Het openstaande saldo betreft nog te ontvangen (correcties op de) afrekeningen over de afgelopen jaren.

1.11.5 Overige schulden

Overige schulden	**31-12-2018**	**31-12-2017**
RC Riederborgh	75	46
Gas en elektra	136	-
Eerste verhuurnota's	5	8
Overige	54	35
Saldo einde boekjaar	**270**	**89**

In 2018 is er nog 136.000 euro aan te betalen nota's voor gas en energie. Dit betreft voornamelijk nota's van de maanden november en december. In 2017 is deze post gesaldeerd in de overlopende passiva. In 2017 bedroeg deze post 162.000 euro.

1.11.6 Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-2018	31-12-2017
Niet vervallen rente van geldleningen	3.768	3.919
Nog te betalen kosten	1.910	768
Stook-/servicekosten	293	369
Vooruitontvangen huur	886	812
Saldo einde boekjaar	**6.857**	**5.867**

De schuld uit hoofden van stook- en servicekosten heeft betrekking op de nog met huurders af te rekenen kosten. De stook- en servicekosten worden maandelijks bij huurders in rekening gebracht middels voorschotten en worden aan het einde van het jaar afgerekend op basis van de werkelijke kosten. Het verschil ten opzichte van voorgaand jaar wordt veroorzaakt door individueel stookgedrag van huurders in combinatie met de temperatuurverschillen jaar op jaar.
Voor nog te betalen kosten bestaat grotendeels 1,7 miljoen euro uit facturen die betrekking hebben op de projectadministratie.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen leaseverplichtingen (x 1.000 euro)	2018	2017
Binnen één jaar	19	27
Tussen één en vijf jaar	55	71
Meer dan vijf jaar	-	4
Totaal leaseverplichtingen	**74**	**102**

Per einde van het verslagjaar zijn er leaseverplichtingen voor een viertal auto's. Er gaat een nieuw contract in vanaf 1 april 2018 voor de 3 auto's voor de wijkbeheerders. Deze nieuwe auto's lopen vanaf 1 april 60 maanden door. Tevens zijn opgenomen de leaseverplichtingen voor een inpakmachine, koffiemachines en projectbeplanting. Alle verplichtingen hebben een looptijd korter dan vijf jaar.

Obligoverplichting WSW

De totale leningensom onder WSW-garantie ultimo 2018 bedraagt 153,8 miljoen euro (2017: 155,5 miljoen euro) inclusief het volledige bedrag van de lening met variabele hoofdsom (Flexlening). Conform de voorwaarden van het WSW moet rekening worden gehouden met een mogelijke toekomstige obligoverplichting van 5,9 miljoen euro. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85 procent. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de lening typen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75 procent van de maximale hoofdsom. Collegiale financieringen zijn niet van toepassing bij Woonvisie.

Aangegane verplichtingen projecten

De aangegane verplichtingen met betrekking tot lopende projecten worden niet op de balans vermeld. Zij geven het volgende beeld: ultimo 2018 is voor circa 35,0 miljoen euro aan verplichtingen aangegaan voor projecten in voorbereiding en in uitvoering (2017: 19,6 miljoen euro).

Voorzieningen voor pensioenen

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt. De zogenaamde 'beleidsdekkingsgraad' bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. Deze 'beleidsdekkingsgraad' bedraagt afgerond 116 procent ultimo 2018 (2017: 113 procent). De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de beleidsdekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2018 bedraagt het totale budget 184.000 euro (2017: 178.000 euro).

Juridische zaken

Op 31 december 2018 heeft Woonvisie geen lopende rechtszaken.

Beklemmingen aangaande vastgoed in exploitatie

In diverse exploitatieovereenkomsten tussen Woonvisie en de gemeente Ridderkerk zijn afspraken opgenomen betreffende de realisatie van woningen in vooraf benoemde marktsegmenten/prijsklassen. Dezelfde exploitatieovereenkomsten stellen geen eisen aan de duur van de periode na oplevering waarin de initiële marktsegmenten/prijsklassen gehandhaafd moeten worden. Daar zijn wel mondelinge afspraken over gemaakt. De geldigheidsduur en einddatum variëren per project. In de waardering van de complexen (zijnde kasstroom genererende eenheden) die vallen onder dergelijke exploitatieovereenkomsten is geen rekening gehouden met een dergelijke aftopping van de markthuur, gezien de zeer geringe impact hiervan, zowel in de tijd als in de financiële waardering.

Volmacht WSW

Woonvisie heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW, waarmee het WSW de mogelijkheid heeft over te gaan tot het vestigen hypotheek op een deel van het bezit van Woonvisie.

DIGH

Met een aantal corporaties uit de stadsregio Rotterdam en de Gemeente Rotterdam heeft Woonvisie in het verleden middels een geldlening willen bijdragen in de ontwikkeling van sociale woningbouw in Durban Zuid Afrika. De lening U/G bedroeg 114.000 euro en was renteloos verstrekt aan de stichting Durban Rotterdam Housing Project. In 2014 is deze lening geheel terugbetaald onder de voorwaarden dat in de plaats daarvan een garantie werd afgegeven tot zekerheid voor de betalingsverplichting. Deze regeling is geëffectueerd en de geldelijke lening is omgezet in een ‘papieren’ garantieverstrekking waarbij Woonvisie een deel garandeert (tot max. 60.000 euro). Van de verstrekte garantie is in de balans 30.000 euro voorzien (1.9.3).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

2.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten

		2018	2017
Huuropbrengsten			
Netto huur woningen	DAEB	50.387	49.697
	niet-DAEB	9.509	9.423
Netto huur niet-woningen	DAEB	1.699	2.334
	niet-DAEB	1.884	1.852
Af: huurderving leegstand		-275	-305
Af: huurderving sloop		-549	-553
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren		-136	-99
Totaal huuropbrengsten		**62.519**	**62.349**

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2017 met 1,0 procent gestegen. Deze stijging is het resultaat van de jaarlijkse huurverhoging. In 2018 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,46 procent voor DAEB woningen en 1,4 procent voor niet-DAEB woningen. De huursom op de niet-woningen DAEB is gedaald en heeft te maken met afspraken met onze zorginstellingen. Dit jaar is er een presentatiewijziging op de dotatie dubieuze debiteuren, deze is van overige directe operationele lasten naar huuropbrengsten verplaatst.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen leveringen en diensten (stook- en servicekosten, glasverzekering)	3.105	3.132
Doorbelaste administratiekosten	88	103
Af: leeg voor verhuur	-13	-28
Af: te verrekenen (vooruitbetaalde bedragen) met huurders	-293	-398
Totaal opbrengsten servicecontracten	**2.887**	**2.809**

De opbrengsten servicecontracten bestaan uit de in rekening gebrachte voorschotten minus de nog met bewoners af te rekenen kosten over 2018 en voorgaande jaren.

2.1.3 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Lasten servicecontracten		
Lasten leveringen en diensten (service- en stookkosten, glasverzekering)	2.931	2.636
Administratiekosten	88	103
Toerekening indirecte kosten	321	359
Totaal lasten servicecontracten	**3.340**	**3.098**

De lasten servicecontracten bestaan uit de door leveranciers in rekening gebrachte kosten over 2018, administratiekosten en de toerekening van onze indirecte kosten.

2.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Beheerkosten woonwagens	28	9
Toerekening indirecte kosten	3.870	3.531
Totaal lasten verhuur en beheer activiteiten	**3.898**	**3.540**

Voor de lasten verhuur en beheeractiviteiten heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden. Bij de toerekening van de indirecte kosten is in 2018 als handvat de handleiding van SBR wonen gehanteerd voor het toepassen van de functionele indeling. De (indirecte) kosten die hier gepresenteerd worden, zijn het deel van de personeels- en overige bedrijfslasten die direct toe te rekenen zijn aan onze primaire activiteit: verhuur en beheer van vastgoed.

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	6.105	9.994
Contractonderhoud	1.620	1.579
Kwaliteitsonderhoud	2	-
Zorgvriendelijk wonen	47	54
Klachtenonderhoud	2.140	1.584
Mutatieonderhoud	2.536	2.025
Toerekening indirecte kosten	2.463	2.022
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**14.913**	**17.258**

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten voor het planmatig onderhoud gedaald. In de loop van 2018 is de strategie gewijzigd. Dit heeft geleid tot het vervallen van een gedeelte van de werkzaamheden en dus tot een aanzienlijke verlaging van de uitgaven.

De kosten voor het klachten- en mutatieonderhoud zijn gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Oorzaak ligt in de prijsstijgingen in de actuele markt en implementatie van nieuwe contractvormen in 2018.

Verdere stijging op het gebied van klachtenonderhoud wat het gevolg is van de vaststelling van het badkamer-, keuken- en toilettenbeleid.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	6.684	6.007
Onroerend zaak belasting	1.885	1.716
Rioolbelastingen	603	622
Saneringsheffing	640	-
Waterschapslasten	593	632
Overige belastingen	6	6
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	120	156
Dotatie voorzieningen	-	1.279
VvE bijdragen	93	71
Vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten	50	47
Overige directe exploitatiekosten	254	293
Toerekening indirecte kosten	105	115
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**11.032**	**10.944**

De kosten bij de post vaste activa ten behoeve van leveringen en diensten bestaat uitsluitend uit afschrijving op de activa ten behoeve van diensten servicecontracten.
De afschrijving op activa ten diensten van de eigen bedrijfsvoering maakt onderdeel uit van het saldo van indirecte kosten dat wordt toegerekend aan de posten van de functionele winst- en verliesrekening. Voor de verhuurderheffing is er een WOZ met daarover een percentage van 0,591 procent.
De diverse kosten t.o.v. van 2017 zijn te verklaren door dat er in 2017 een voorziening heeft plaatsgevonden voor De Vier Jaargetijden en personeel van 1.3 miljoen euro. Verder hebben we een reclassificatie gedaan van de posten dubieuze debiteuren (staat nu bij huuropbrengsten), heffingen en contributies (stond bij overige organisatiekosten).

2.2 Verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2018 hebben geen verkoopactiviteiten van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden.

2.3 Verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	4.990	2.782
Af: verkoopkosten huurwoningen	-161	-68
Af: boekwaarde huurwoningen	-3.747	-2.021
Resultaat huurwoningen	**1.083**	**692**
VOV woningen		
Verkoopopbrengst VOV woningen	333	968
Af: verkoopkosten VOV woningen	-18	7
Af: boekwaarde VOV woningen	-240	-695
Resultaat VOV woningen	**76**	**280**
Grondposities		
Verkoopopbrengst grondposities	-	-
Af: verkoopkosten grondposities	-	-
Af: boekwaarde grondposities	-	-
Resultaat grondposities	**-**	**-**
Af: toegerekende organisatiekosten	-37	-193
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	**1.121**	**779**

Voormalig huurwoningen

In 2018 zijn 15 voormalig huurwoningen verkocht (2017: 15). In verkoopopbrengsten zijn ook de opbrengsten uit verkoop van de twee fusies opgenomen. De marktwaarde van deze 15 verkochte huurwoningen en de verkopen van de fusies bedroeg voor de verkoop 3,7 miljoen euro (2017: 2,0 miljoen euro).

Voormalig VoV woningen

In 2018 zijn twee voormalig koopgarant woningen (2017: 5) verkocht in de vrije verkoop. De boekwaarde van deze woningen bedroeg 240.000 euro (2017: 695.000 euro). Het verkoopresultaat van deze woningen ten opzichte van de boekwaarde bedraagt 76.000 euro (2016: 280.000 euro).

2.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Overige waardeveranderingen projecten	-5.713	14.424
Kleine onrendabele investeringen	-147	-345
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-5.859**	**14.079**

De overige waardeveranderingen projecten laten zich als volgt specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Waardeverminderingen		
Blaak	€ -2.244	€ -421
Stadhouderslaan	€ -1.136	
Aanvulling Rijsoord	€ -800	
Centrum Plan Fase 2a EGW SH	€ -25	
Centrum Plan Fase 2a EGW MDH	€ -114	
Centrum Plan Fase 2b EGW SH	€ -25	
Centrum Plan Fase 2b EGW MDH	€ -90	
Tussentelling waardeverminderingen	€ -4.435	€ -421
Terugname waardeverminderingen		
Oplevering Geerlaan	€ 1.234	€ -
Oplevering CP1	€ -	€ 6.205
Terugname ORT Geerlaan	€ -	€ 991
Terugname ORT Rijsoord	€ -	€ 876
Terugname ORT Rembrandweg	€ -	€ 1.263
Terugname ORT CP2	€ -	€ 649
Terugname ORT Spuistraat	€ -	€ 1.394
Terugname ORT Vogelbuurt fase 1	€ -	€ 2.573
Terugname ORT Vrouwenpolder	€ -	€ 949
Tussentelling terugnames	€ 1.234	€ 14.900
Vrijval eerdere ORT		
- Vogelbuurt fase 1	€ 737	€ -
Afwaardering haalbaarheidsonderzoeken		
- Diverse projecten	€ -17	€ -55
Bijzonder waardeverminderingen		
- Afwaardering kantoor Woonvisie	€ -3.232	€ -
Totaal overige waardeveranderingen projecten	€ -5.713	€ 14.424

Waardeverminderingen

Twee projecten in ontwikkeling hebben in 2018 de fase bereikt waar de plannen dermate concreet zijn dat we voor het verschil tussen de geschatte stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat een voorziening vormen voor onrendabele investeringen. Dit betreffen de projecten Blaak en Stadhouderslaan. Voor de projecten Rijsoord en Centrum Plan fase 2 is een aanvulling op de voorziening opgenomen. Daar tegenover staat een vrijval van de eerder genomen voorziening op het project Vogelbuurt fase 1.

Waardeverminderingen door afboeken haalbaarheidsonderzoeken

Voor enkele projecten zijn kosten gemaakt in de haalbaarheidsfase. Deze projecten zijn nog niet zover dat een investeringsbesluit kan worden genomen. Interne grondslagen schrijven voor dat tot dat moment de kosten direct ten laste van het resultaat worden gebracht. In 2018 voor een totaal van 17.000 euro.

Terugname waardeverminderingen

In 2018 zijn de projecten Geerlaan en Reyerheem opgeleverd. Dit betreft in totaal 124 woningen DAEB. De oplevering en waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, is verantwoord onder de vastgoedbeleggingen. Voor Geerlaan leidt dit in 2018 tot een terugname van waardeveranderingen van in totaal 1,3 miljoen euro. De renovatie van de Reyerheem is in deels bewoonde staat uitgevoerd waardoor deze reeds in de vastgoedbeleggingen gewaardeerd was.

Voor alle projecten waarvoor een voorziening was getroffen in 2017 of ‘eerder’ is bekeken of deze voorziening op basis van de huidige geschatte stichtingskosten en marktwaarde in verhuurde staat nog toereikend is. Dit heeft in 2018 niet geleid tot een terugname van een eerdere waardevermindering.

Bijzondere waardeverminderingen

Bedrag aan waardeverminderingen bestaat voor een deel uit de onrendabele top op de verbouwing en voor een deel herwaardering van het kantoorpand.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	31-12-2018	31-12-2017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Toename marktwaarde	€ 130.998	€ 117.235
- Afname marktwaarde	€ -198	€ -17.514
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	**€ 130.800**	**€ 99.721**
- Buitengebruikstellingen MVS	€ -308	€ **-16.061**
- Realisatie afwaardering sloop	€ 7.937	€ -
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in epxloitatie	**€ 138.428**	**€ 83.660**
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
- Toename marktwaarde	€ 24.155	€ 23.574
- Afname marktwaarde	€ -994	€ -825
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	**€ 23.161**	**€ 22.748**
- Buitengebruikstellingen MVS	€ -	€ -
- Realisatie afwaardering sloop	€ 800	€ **-**
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	**€ 23.961**	**€ 22.748**
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	**€ 162.390**	**€ 106.408**

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op vastgoedbeleggingen (1.2).

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Niet- gerealiseerde Waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	2018	2017
Vastgoed verkocht onder voorwaarden:		
- Toename marktwaarde	€ 1.358	€ 832
- Afname marktwaarde	€ -113	€ -
- Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	€ -826	€ -535
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	**€ 420**	**€ 297**

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn negatief door de stijgende verplichting. De verplichting stijgt met gemiddeld 13%. De 13,7% is gebaseerd op de leegwaardeontwikkeling.

2.5 Overige activiteiten

2.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengsten overige administratiekosten	1	2
Opbrengst overige verhuur	23	-9
Nagekomen baten exploitaties	31	98
Totaal opbrengsten overige activiteiten	**54**	**90**

In 2017 en 2018 bestaan de nagekomen baten exploitaties voornamelijk uit nog te ontvangen baten uit hoofde van BTW pro-rata. De mutatie in de liquide middelen van de fusies exclusief de opbrengsten uit verkopen zijn verwerkt in nagekomen baten exploitaties. Deze zijn er in 2017 bijgekomen en in 2018 af gegaan.

2.5.2 Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Kosten overige activiteiten		
Overige	13	453
Totaal kosten overige activiteiten	**13**	**453**

Afstemming van de uitkomsten van het boekenonderzoek met de Belastingdienst heeft geleid tot een gedeeltelijke vrijval van de pro rata vordering.

2.6 Overige organisatiekosten

2.6.1 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Overige organisatiekosten		
Continue verbeteren / BPO	-	17
Rendementsturing	-	6
ICT projecten	324	188
Implementatie Woningwet	0	24
Boetes en betalingsverschillen	-85	16
Toerekening indirecte kosten	2.784	2.733
Totaal overige organisatiekosten	**3.023**	**2.984**

In 2016 en 2017 zijn diverse projecten opgestart die moeten zorgen voor digitalisering van onze processen. Deze digitalisering is enerzijds nodig om bij te blijven met alle rapportagevereisten die zowel intern als extern gesteld worden en helpt ons anderzijds bij het realiseren van de meer klantgerichte werkwijze die wij nastreven. Deze projecten worden zoveel mogelijk uitgevoerd door eigen personeel, maar kunnen niet volledig binnen de reguliere werkzaamheden worden ingepast. Contributies en heffingen zijn verplaatst naar overige directe operationele lasten exploitatiebezit.

2.7 Leefbaarheid

2.7.1 Kosten en toegerekende organisatiekosten leefbaarheid

	2018	2017
Directe kosten leefbaarheid	371	376
Toerekening indirecte kosten	704	600
Totaal kosten leefbaarheid	**1.075**	**976**

De toerekening van indirecte kosten wordt verdeeld op basis van de urenbesteding van het personeel. Deze inschatting wordt jaarlijks herijkt.

2.8 Financiële baten en lasten

	2018	2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-150	-6
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-150	-6
Rentelasten leningenportefeuille	7.472	7.612
Kosten van financiering en borgstelling	38	36
Overige rente en soortgelijke kosten	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.512	7.648
Saldo financiële baten en lasten	**7.363**	**7.641**

De rentebaten in 2018 bevat een ontvangen bedrag aan wettelijke rente van de belastingdienst inzake boekenonderzoek.
In 2018 is de leningenportefeuille afgenomen met een bedrag aan aflossingen van circa 8,4 miljoen euro.
Er zijn nieuwe leningen aangetrokken met een totaal volume van 5 miljoen euro. Het gemiddelde rentepercentage van de totale portefeuille ultimo jaar is 3,64 procent (2017: 3,70 procent).

2.9 Belastingen

De post belastingen bestaat uit de acute last van boekjaar 2018, de mutaties in de latenties en de nieuwe inschatting van de acute last over boekjaar 2017.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen		
De cumulatieve latentie vennootschapsbelasting bestaat uit vier onderdelen:		
1. Te compenseren verliezen tot en met huidig boekjaar	-	
2. Waarderingsverschil verkoop bestaand bezit komende 10 jaar	-1.012	looptijd 10 jaa
3. Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	459	looptijd 20 jaa
4. Waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	3.045	looptijd 14 jaa
Cumulatieve latentie vennootschapsbelasting	**2.492**	

Toelichting op de winst-en-verliesrekening		
bedragen x € 1.000		
De nominale waarde van de latentie vennootschapsbelasting bestaat uit vier onderdelen:		
1. Te compenseren verliezen tot en met huidig boekjaar	0	
2. Waarderingsverschil verkoop bestaand bezit komende 10 jaar	-1.176	looptijd 10 jaa
3. Waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	556	looptijd 21 jaa
4. Waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	4.549	looptijd 17 jaa
Nominale waarde van de latentie	**3.929**	

1. De te compenseren verliezen zijn in 2017 geheel verrekend.

2. Waarderingsverschil verkoop bestaand bezit is gebaseerd op de ingeschatte verkopen in de komende 10 jaar en bestaat uit de contant gemaakte waarderingsverschillen tussen de fiscale en de commerciële balans. De te verwachten verrekening < 1 jaar bedraagt 30.000 euro.

3. Waarderingsverschil leningen o/g is gebaseerd op de afschrijving van het bij de fiscale openingsbalans berekende en opgenomen agio en disagio. De te verwachten verrekening < 1 jaar bedraagt 49.000 euro.

4. Betreft het waarderingsverschil voor de materiële vaste activa in exploitatie. Het waarderingsverschil is het op dit moment bekende verschil tussen de fiscale en commerciële waarde, namelijk het afschrijvingspotentieel.

De latenties zijn berekend tegen een vennootschapsbelastingtarief van 25 procent en een disconteringsvoet van 2,7 procent (0,75 * de gemiddelde vermogenskostenvoet van 3,6 procent). De mutatie van zowel de actieve als de passieve belastinglatentie is in de winst-en-verliesrekening verantwoord. De opbouw is als volgt:

	31-12-2018	Referentie
Mutatie inzake in de toekomst te verrekenen verliezen	-	
Mutatie inzake waarderingsverschil verkoop bestaand bezit	-179	
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-117	
Mutatie inzake waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	-82	
Rijsoord	197	
Mutatie in de actieve latentie vennootschapsbelasting	**-181**	1.4.2
Mutatie inzake in de toekomst te verrekenen verliezen	-	
Mutatie inzake waarderingsverschil verkoop bestaand bezit	3.573	
Mutatie inzake waarderingsverschil leningen o/g (agio en disagio)	-	
Mutatie inzake waarderingsverschil materiële vaste activa in exploitatie	-	
Mutatie in de passieve latentie vennootschapsbelasting	**3.573**	1.9.2
Beginstand 1-1-2018	1.776	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2016	1.002	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2017	2	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2018 (Rijsoord en Vooruitgang)	15	
Te vorderen vennootschapsbelasting	**2.796**	1.6.3
Beginstand 1-1-2018	3.497	
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	-3.497	
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	-5.086	
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	11.101	
Te betalen vennootschapsbelasting	**6.014**	1.11.3
De mutaties in de vennootschapsbelasting met resultaatseffect zijn als volgt:		
Verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van fiscaal resultaat (acute last)	11.101	
Verwerkte vpb last in de winst-en-verliesrekening naar aanleiding afname actieve latentie	378	
Verwerkte vpb bate in de winst-en-verliesrekening naar aanleiding afname passieve latentie	-3.573	
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1.003	
Vennootschapsbelasting	**6.904**	

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting bedraagt over de eerste 200.000 euro 20 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief 25 procent.
De effectieve belastingdruk bedraagt 3,87 procent in 2018 (2017: 6,66 procent).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij de directe methode worden de kasstromen rechtstreeks afgeleid uit de administratie, dat wil zeggen vanuit alle kas-bankmutaties van de organisatie. Zo wordt direct duidelijk hoe Woonvisie de middelen genereert.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen die vrij ter beschikking staan van de organisatie.

Kasstroom uit operationele activiteiten

De totale kasstroom uit operationele activiteiten is circa 12,1 miljoen euro positief. Ten opzichte van vorig jaar is de totale kasstroom uit operationele activiteiten afgenomen met circa 1,0 miljoen euro. De ingaande kasstroom is met 2,8 miljoen euro toegenomen. Dit is het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en het toevoegen van nieuw opgeleverde woningen en de ontvangst van subsidies voor het verduurzamen van woningen. De uitgaande kasstroom is ten opzichte van vorig jaar 3,8 miljoen euro toegenomen. Hogere uitgaande kasstroom is met name het gevolg van hogere uitgave aan vennootschapsbelasting

Kasstroom uit (des)investeringen

De totale (des)investeringskasstroom is in 2018 circa 1,5 miljoen euro hoger dan in 2017. Dit betekent dat wij meer uitgaven hebben gedaan aan projecten in 2018. De ontvangst bij de financiële vaste activa heeft betrekking op de fusie met twee kleinere woningcorporaties

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

De totale financieringskasstroom is in 2018 met circa 15,1 miljoen euro afgenomen ten opzichte van 2017. Dit verschil wordt veroorzaakt door het aantrekken van minder nieuwe leningen.

Balans DAEB 2018

	31-12-2018	31-12-2017
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	884	537
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.022.652	876.763
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.046	2.766
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.351	2.663
Totaal vastgoed beleggingen	1.036.048	882.192
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.227	3.087
Totaal materiële vaste activa	2.227	3.087
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	164.467	133.697
Latente belastingvordering(en)	2.142	2.679
Leningen u/g	1.073	1.210
Vorderingen op groepsmaatschappijen	60.900	63.000
Overige vorderingen FVA	-	-
Totaal financiële vaste activa	228.582	200.586
Som der vaste activa	**1.267.740**	**1.086.401**
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	149	77
Vorderingen		
Huurdebiteuren	663	503
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.438	2.438
Gemeenten	3	251
Belastingvorderingen	2.655	2.498
Overige vorderingen	477	499
Overlopende activa	656	2.988
Liquide middelen	-726	7.066
Som der vlottende activa	**6.315**	**16.320**
TOTAAL ACTIVA	**1.274.055**	**1.102.721**

	31-12-2018	31-12-2017
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Overige reserves	391.151	342.365
Herwaarderingsreserve	647.968	524.783
Totaal eigen vermogen	1.039.119	867.148
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.726	11.907
Voorziening latente belastingverplichtingen	8	235
Overige voorzieningen	778	1.155
Totaal voorzieningen	12.512	13.297
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	199.256	198.796
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.912	2.769
Overige langlopende schulden	117	117
Totaal langlopende schulden	202.286	201.682
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	4.540	8.387
Schulden aan leveranciers	2.588	4.641
Schulden aan groepsmaatschappijen	-1	-
Belastingen en premies sociale verzekering	6.138	1.402
Schulden ter zake van pensioenen	61	230
Overige schulden	258	90
Overlopende passiva	6.554	5.843
Totaal kortlopende schulden	20.138	20.594
TOTAAL PASSIVA	**1.274.055**	**1.102.721**

Balans Niet-DAEB 2018

	31-12-2018	31-12-2017
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	149	118
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	222.182	198.644
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.979	7.013
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	540	-0
Totaal vastgoed beleggingen	230.701	205.657
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	489	678
Totaal materiële vaste activa	489	678
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18	18
Latente belastingvordering(en)	1.380	1.221
Leningen u/g	-	-
Overige vorderingen FVA	1	3
Totaal financiële vaste activa	1.399	1.242
Som der vaste activa	**232.737**	**207.694**
Vlottende Activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	502	631
Vorderingen		
Huurdebiteuren	143	178
Gemeenten	1	55
Belastingvorderingen	140	162
Overige vorderingen	-205	-209
Overlopende activa	24	130
Liquide middelen	6.925	6.537
Som der vlottende activa	**7.530**	**7.484**
TOTAAL ACTIVA	**240.267**	**215.178**

	31-12-2018	31-12-2017
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Overige reserves	49.790	39.634
Herwaarderingsreserve	114.597	93.984
Totaal eigen vermogen	164.387	133.618
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	384	776
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.022	4.368
Overige voorzieningen	229	312
Totaal voorzieningen	1.635	5.455
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.671	6.989
Overige langlopende schulden	17	10
Schulden aan groepsmaatschappijen	60.900	63.000
Totaal langlopende schulden	68.588	69.998
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	2.032	409
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.455	2.455
Belastingen en premies sociale verzekering	842	3.167
Schulden ter zake van pensioenen	13	51
Overige schulden	12	-1
Overlopende passiva	302	25
Totaal kortlopende schulden	5.657	6.106
TOTAAL PASSIVA	**240.267**	**215.178**

Winst- en verliesrekening 2018 DAEB

	Referentie	2018
Exploitatie vastgoedportefeuille	**2.1**	
Huuropbrengsten	2.1.1	51.246
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	2.493
Lasten servicecontracten	2.1.3	-3.014
Overheidsbijdragen	2.1.4	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-3.543
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-13.177
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-9.257
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**24.748**
Verkopen vastgoed in ontwikkeling	**2.2**	
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoed in ontwikkeling		-
Toegerekende financieringskosten verkopen vastgoed in ontwikkeling		-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-**
Verkopen vastgoedportefeuille	**2.3**	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	3.136
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-166
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-2.271
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**698**
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**2.4**	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-5.237
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	138.430
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	136
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verk	2.4.4	-
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**133.328**
Overige activiteiten	**2.5**	
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	46
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-13
Totaal overige activiteiten		**33**
Overige organisatiekosten	**2.6**	
Overige organisatiekosten	2.6.1	-2.461
Saneringsheffing		-
Totaal overige organisatiekosten		-2.461
Leefbaarheid	**2.7**	
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-367
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-542
Totaal leefbaarheid		**-910**
Financiële baten en lasten	**2.8**	
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.561
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.508
Saldo financiële baten en lasten		**-4.948**
Jaarresultaat voor belastingen		**150.489**
Belastingen	**2.9**	
Belastingen		-9.288
Resultaat uit deelnemingen		30.770
Jaarresultaat na belastingen		**171.971**

Winst- en verliesrekening 2018 Niet-DAEB

	Referentie	2018
Exploitatie vastgoedportefeuille	**2.1**	
Huuropbrengsten	2.1.1	11.274
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	394
Lasten servicecontracten	2.1.3	-327
Overheidsbijdragen	2.1.4	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.1.4	-428
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-1.736
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-1.703
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**7.475**
Verkopen vastgoed in ontwikkeling	**2.2**	
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoed in ontwikkeling		-
Toegerekende financieringskosten verkopen vastgoed in ontwikkeling		-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-**
Verkopen vastgoedportefeuille	**2.3**	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3	2.187
Toegerekende organisatiekosten verkopen vastgoedportefeuille	2.3	-49
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3	-1.715
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**423**
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**2.4**	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	23.960
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	284
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verk	2.4.4	-
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**23.622**
Overige activiteiten	**2.5**	
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	8
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-0
Totaal overige activiteiten		**8**
Overige organisatiekosten	**2.6**	
Overige organisatiekosten	2.6.1	-562
Saneringsheffing		-
Totaal overige organisatiekosten		-562
Leefbaarheid	**2.7**	
Kosten Leefbaarheid	2.7.1	-3
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	2.7.1	-162
Totaal leefbaarheid		**-165**
Financiële baten en lasten	**2.8**	
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		27
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.442
Saldo financiële baten en lasten		**-2.415**
Jaarresultaat voor belastingen		**28.386**

Kasstroomoverzicht DAEB / Niet-DAEB 2018

Kasstroomoverzicht (directe methode)

bedragen x € 1.000

	DAEB 2018		niet-DAEB 2018	
Ontvangsten:				
Huren	51.491		11.385	
Vergoedingen	2.817		291	
Overheidsontvangsten	2.316		97	
Overige bedrijfsontvangsten	-9		-2	
Renteontvangsten	-		2	
Saldo ingaande kasstroom		*56.616*		*11.772*
Uitgaven:				
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	*-4.402*		*-967*	
Onderhoudsuitgaven	-12.018		-1.936	
Overige bedrijfsuitgaven	-11.040		-2.462	
Rente-uitgaven	-7.617		-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-426		-93	
Verhuurderheffing	-5.477		-1.202	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-155		-5	
Vennootschapsbelasting	-6.971		-1.530	
Saldo uitgaande kasstroom		*-48.107*		*-8.196*
Kasstroom uit operationele activiteiten		**8.509**		**3.576**
MVA:				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	2.779		2.202	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	315		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)investeringsontvangsten overig	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		*3.094*		*2.202*
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-14.105		-561	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-4.397		-31	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Aankoop grond	-		-	
Investeringen overig	-1.889		-415	
Externe kosten bij verkoop	-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		*-20.391*		*-1.006*
FVA:				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-		-
Kasstroom uit (des)investeringen		**-17.297**		**1.196**

Kasstroomoverzicht (directe methode)

bedragen x € 1.000

	DAEB 2018		niet-DAEB 2018	
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	5.000		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom financieringen		5.000		-
Aflossingen geborgde leningen	-8.387		-	
Aflossing interne lening	2.100		-2.100	
Rente interne lening	2.438		-2.438	
Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom financieringen		-3.849		-4.538
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**1.151**		**-4.538**
Mutatie geldmiddelen		**-7.638**		**234**
Wijzigingen kortgeldmutaties		**-**		**-**
Liquide middelen per 1 januari		6.210		7.393
Liquide middelen per 31 december		-1.428		7.627
Saldo mutatie boekjaar		**-7.638**		**234**

Overige toelichtingen

Lonen en salarissen

Hieronder volgt een overzicht:

	2018	2017
Lonen en salarissen	4.274	4.194
Sociale lasten	689	664
Pensioenlasten	391	616
Totaal lonen en salarissen	**5.353**	**5.474**

Werknemers

Eind 2018 bestond het personeelsbestand van Woonvisie uit 77,6 fte (2017: 74,2). Dit aantal is als volgt over de organisatie verdeeld:

	2018	2017
Directie en staf	6,8	5,7
Financiën en bedrijfsvoering	18,8	13,3
Wonen	42,5	44,0
Vastgoed	9,6	11,2
Totaal personeelsbestand	**77,7**	**74,2**

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

Accountantskosten

De kosten van de accountant worden hieronder gespecificeerd:

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	139	117
Andere controlewerkzaamheden	23	23
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle diensten	2	13
Accountantskosten	**164**	**153**

De vaststelling van de accountantskosten inzake de jaarrekeningcontrole 2018 is uitsluitend bepaald op basis van de in het verslagjaar gemaakte kosten. Dit houdt in dat in het verslagjaar 2018 geen reservering is opgenomen voor het verslagjaar 2019. Onder de andere controlewerkzaamheden is verantwoord de controle van de dVi.

Gebeurtenissen na balansdatum

Fusie met Wooncompas

De Stichting Woonvisie en de Stichting WoonCompas (uit Rotterdam) hebben de intentie om te fuseren. Deze intentie wordt nader uitgewerkt met als doel één juridische organisatie per 1 juli 2019.
Woonvisie en WoonCompas hebben gezamenlijk een adviesbureau een due diligence en verdiepend risico-onderzoek laten uitvoeren. De conclusies zijn dat er na de fusie financieel gezien een solide woningcorporatie staat met toereikende (operationele) kasstromen waarmee de continuïteit gewaarborgd blijft. Hiermee kan de gefuseerde instelling haar volkshuisvestelijke opgave (meer dan) waarmaken. De verwachte uitkomsten van de financiële kengetallen van de gefuseerde instellingen realiseren (ruimschoots) de normen van het WSW en de Aw.

Verantwoording uit hoofde van de Wet Normering Topinkomens (WNT)

Per 1 januari 2013 is de WNT ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonvisie van toepassing zijnde regelgeving, namelijk de Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013. Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Woonvisie is 151.000 euro. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen, dit bedraagt voor de voorzitter 15 procent en voor de overige leden 10 procent van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - met dienstbetrekking

Naam	Functie(s)	Periode		Beloning+ belastbare onkostenvergoeding		Beloningen betaalbaar op termijn		Totale bezoldiging		Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dhr. A van den Bosch	directeur-bestuurder	01-01-2018 tot en met 31-12-2018	01-01-2017 tot en met 31-12-2017	€ 133.951	130.156	21.620	20.844	€ 155.571	151.000	1,0	1,0

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - zonder dienstbetrekking

Naam	Functie(s)	Periode		Beloning+ belastbare onkostenvergoeding		Beloningen betaalbaar op termijn		Totale bezoldiging		Omvang van het dienstverband in het jaar (fte c.q dagen)	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dhr. T. Beishuizen	voorzitter	01-01-2018 tot en met 31-12-2018	01-01-2017 tot en met 31-12-2017	18.000	17.698	-	-	18.000	17.698	365	365
Dhr. N.W. van den Berg	lid	01-01-2018 tot en met 31-12-2018	01-01-2017 tot en met 31-12-2017	12.000	11.765	-	-	12.000	11.765	365	365
Dhr. R. Schallenberg MMC	lid	01-01-2018 tot en met 31-12-2018	01-01-2017 tot en met 31-12-2017	12.000	11.765	-	-	12.000	11.765	365	365
Mevr. I.M.S. Frijlers	lid	01-01-2018 tot en met 31-12-2018	01-01-2017 tot en met 31-12-2017	12.000	11.765	-	-	12.000	11.765	365	365
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA	lid	01-01-2018 tot en met 31-12-2018	01-01-2017 tot en met 31-12-2017	12.000	11.765	-	-	12.000	11.765	365	365
Mevr. ir. C.J.C. van Benthum	lid	01-01-2018 tot en met 31-12-2018	15-05-2017 tot en met 31-12-2017	12.000	7.301	-	-	12.000	7.301	365	230
Mevr. I.K.L. de Jong MRE	lid		01-01-2017 tot en met 30-04-2017	-	3.968	-	-	-	3.968	-	120
Dhr. J. de Blok RA	lid		01-01-2017 tot en met 30-04-2017	-	3.968	-	-	-	3.968	-	120

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Overige informatie

Verantwoording uit hoofde van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ)

	Periodiek betaalde beloningen		*Beloningen betaalbaar op termijn*		*Uitkering bij beëindiging dienstverband*		*Winstdeling en bonusbetalingen*	
	2018	*2017*	*2018*	*2017*	*2018*	*2017*	*2018*	*2017*
Naam en functie(s)								
Dhr. A. van den Bosch directeur- bestuurder	140.351	139.844	21.620	20.844	-	-	-	-

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

	Als lid van de Raad van Commissarissen		*Als lid van commissies*		*Overige kosten vergoedingen*	
	2018	*2017*	*2018*	*2017*	*2018*	*2017*
Naam en functie(s)						
De heer T. Beishuizen voorzitter	21.811	21.404	-	-	-	-
De heer N.W. van den Berg lid	14.520	14.235	-	-	-	-
De heer drs. R. Schallenberg lid	14.520	14.235	-	-	-	-
Mevr. drs. I.M.S. Frijters lid	14.520	14.235	-	-	-	-
Dhr. C.P.M. van Oorschot RA lid	14.520	14.235	-	-	-	-
Mw.ir. C.J.C. van Benthum lid	14.520	8.834				
Mevr. I.K.L. de Jong MRE lid	-	4.801	-	-	-	-
Dhr. J. de Blok RA lid	-	4.801	-	-	-	-
Totaal	**94.411**	**96.780**	**-**	**-**	**-**	**-**

Ridderkerk, 23 april 2019

Raad van Commissarissen

De heer T. Beishuizen (voorzitter)

De heer drs. R. Schallenberg (vicevoorzitter)

De heer N.W. van den Berg

Mevrouw drs. I.M.S. Frijters

De heer C.P.M. van Oorschot RA

Mevrouw ir. C.J.C. van Benthum

Bestuur

De heer A. van den Bosch MRE

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaatsbestemming

In de statuten van Woonvisie zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van 171.971.000 euro geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de Raad van Commissarissen, als volgt in de jaarrekening verwerkt:

	2018	2017
Overige reserves	276.474	242.945
Mutatie overige reserves fusies	-	5.356
Herwaarderingsreserve	762.566	613.941
Mutatie herwaardering fusies	-	4.827
Totaal eigen vermogen	**1.039.040**	**867.069**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur van Stichting Woonvisie Ridderkerk

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woonvisie Ridderkerk te Ridderkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonvisie Ridderkerk op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.

2. De winst-en-verliesrekening over 2018.

3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonvisie Ridderkerk zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 108-110. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Jaarverslag.
- Overige gegevens.
- Bijlagen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 23 april 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA

Bijlage 1: overzicht bepaling fiscaal resultaat

bedragen x € 1.000

		2018
Commercieel resultaat		**178.875**
Correcties i.v.m. afschrijvingen/waardeveranderingen		420
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-156.951
Te activeren onderhoudskosten		0
Subtelling		**22.345**
Fiscale afschrijvingen:		
Afschrijving bestaand bezit	-762	
Afschrijving onroerend goed (eigen kantoor/magazijn)	-143	
Afschrijving inventaris/ICT	-156	
Afschrijving leveringen en diensten	-50	
		-1.111
Fiscale af- of opwaarderingen		**24.462**
Kosten stopgezette projecten		**0**
Correctie winst verkoop bestaand bezit		**-1.051**
Afschrijving (dis)agio leningen		**-201**
Te activeren interne kosten en rente:		
Algemene kosten	0	
Rente	129	
		129
Fiscale projectresultaten		**0**
Afwaardering i.v.m. sloopwoningen		**-715**
Bijtelling gemengde kosten		**17**
Fiscaal niet aftrekbare kosten		**640**
Investeringsaftrek (KIA, EIA en MIA)		**-72**
Fiscaal resultaat		**44.443**
Te verrekenen verliezen		**0**
Belastbaar bedrag		**44.443**
Belastingbedrag 20% over € 200.000	40	
Belastingbedrag 25% over restantbedrag	11.061	
De verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt op basis hiervan		**11.101**

Over de eerste 200.000 euro is het belastingtarief 20 procent. Voor het resultaat daarboven is het tarief 25 procent.

Bijlage 2: overzicht verbindingen

Algemene gegevens	
• Naam van de verbinding	Woonvisie Ridderkerk Vastgoed B.V.
• Rechtsvorm	Besloten vennootschap
• Vestigingsplaats	Ridderkerk
• Statutaire doelstelling	Vastgoedontwikkeling
• Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar	Geen
• Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	Nee

Financiële gegevens 2016:	
• Vennootschap	Besloten
• Eigen vermogen	18.000 euro
• Jaaromzet	-
• Belang in %	100
• Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	18.000 euro
• Intrinsieke waarde	-
• Eventuele overige participanten in vennootschap	Geen
• Stichting / Vereniging	-
• Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Volledig
• Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding	Geen

Geldstromen:	
• Van TI naar verbinding	-
• Doorberekende kosten aan de verbinding	-
• Waarde verstrekte lening(en)	-
• Rentepercentage	-
• Zekerheden	-
• Aflossingstermijn	-
• Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	-
• Inzet van personeel van de TI	-
• Van verbinding naar TI	-
• Ontvangen winstuitkeringen door TI	-
• Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	-
• Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	-

Risicobeheersing:	
• Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	In 2018 en tot heden vinden er geen activiteiten plaats, waardoor het risicoprofiel beperkt is.
• verkregen zekerheden	
• juridische structuur	
• selectie samenwerkingspartners	
• maximale omvang projectaanspraken	
• gegarandeerde afzet vooraf	
• vermogensdoelstelling en dividendbeleid	

Bijlage 3: overzicht VvE's

		Aantal woningen		Stemverhouding/breukdelen	
Vereniging van Eigenaars	Vestigingsplaats	Overige eigenaren	Woonvisie huurobjecten	Eigenaren	Woonvisie huurwoningen
Bizetstaete Bizetstraat (nog ongenummerd)	Ridderkerk	15	2	82%	18%
Kantoorpand centrumplein met bovenliggende woningen Blaak 97 tot en met 119	Ridderkerk	12	1	22%	78%
Boksdoornstraat 4 tot en met 24	Ridderkerk	18	92	18%	82%
Gerard Doustraat 1 t/m 41	Ridderkerk	7	14	34%	66%
Gerard Doustraat 43 t/m 83	Ridderkerk	9	12	42%	58%
Hollandsestraat 74 t/m 120	Ridderkerk	5	19	21%	79%
Flatgebouw De Jonge Jan aan de Rijksstraatweg	Ridderkerk	1	1	50%	50%
Noordstraat	Ridderkerk	30	45	47%	53%
Vechstraat	Ridderkerk	25	41	49%	51%
Flatgebouw Riedertoren nabij de Boksdoornstraat	Ridderkerk	25	55	33%	67%
Flatgebouw "Lente" Reijerweg/hoek Sweelinckstraat	Ridderkerk	14	64	24%	76%
Flatgebouw "Zomer" Reijerweg/hoek Willem Landréstraat	Ridderkerk	14	97	15%	85%
Gezondheidscentrum Slikkerveer	Ridderkerk	12	1	90%	10%
Vondelparck aan de Vondellaan, Nicolaas Beetslaan en Jan Luykenstraat	Ridderkerk	4	3	72%	28%

Bijlage 4: kengetallen

	2018	2017
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen sociaal	478	682
% toewijzen aan doelgroep (staatssteunregeling)	77%	95%
% passend toegewezen	97,4%	99%
Aanbiedingscijfer	3,5	3,2
Huurachterstand % huur	1,12%	1,50%
Gemiddelde huur % maximale huur	76,8%	76%
Kwaliteit van het bezit		
Verkoop huurwoningen	15	15
Verkoop koopwoningen	2	5
Oplevering huurwoningen	124	118
Oplevering koopwoningen	0	0
Aantal toegankelijke woningen (3 of 4 sterren)		
Aantal reparatieverzoeken	10.976	9.473
Uitgaven onderhoud (bedragen x € 1.000)	14.913	17.053
Woningen met Politiekeurmerk Veilige woning	4.940	4.850
Betrokkenheid bewoners		
Sociale klachten	134	202
Ontruimingen	10	5
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel)	7,5	7,4
Investeringen leefbaarheid (x € 1.000)	1.075	976
Financiële kengetallen		
Financiering totaal leningportefeuille (x € 1.000)	203.796	207.156
Financiering per woning (totaal leningportefeuille/aantal woningen)	20.836	21.429
WOZ waarde volledig bezit (x € 1.000)	1.481.000	1.359.400
Gemiddelde WOZ waarde per eenheid	151.416	140.623
Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000)	1.244.833	1.075.407
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	80,8%	97,2%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	16,4%	19,4%
Rentedekkingsratio (ICR)	2,6	2,9
Beleidswaarde (x € 1.000)	755.975	
Maatschappelijke bestemming	488.857	
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	69,0%	
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	27,0%	
De organisatie		
Fte's	80,6	74,2
Stageplaatsen	3	5
Ziekteverzuim	7,9%	6,9%

Bijlage 5: overzicht stakeholders

Gemeente
Gemeente Ridderkerk
Gemeente Albrandswaard
Gemeente Barendrecht

Belangenorganisaties
Bewonersraad Progressie
VAC (Voorlichtings- en Adviescommissie wonen) Ridderkerk
Gehandicaptenraad Ridderkerk
ACOR (Adviescommissie ouderenbeleid Ridderkerk)
Winkeliersvereniging Vlietplein

Zorg en welzijn
Facet
Stichting Welzijn Albrandswaard
De Poort
WWZ-beraad
Lokaal Zorgnetwerk
Aafje
Riederborgh
Pameijer
Stichting IJsselmonde-Oost
Argos Zorggroep
Present Ridderkerk
SchuldHulpMaatje-Ridderkerk

Regionaal
Maaskoepel
Politie Rotterdam-Rijnmond

Wonen
Patrimonium Barendrecht
Woningbouwvereniging Poortugaal
Havensteder
Vestia
Rhiant
Vereniging tot verbetering der Volkshuisvesting
Rijsoord
Woningbouwvereniging Bolnes
Woningbouwvereniging Samenwerking
Slikkerveer
Woningbouwvereniging Vooruitgang
Woonzorg Nederland

Onderwijs
Maxima College

Landelijk
Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Autoriteit Woningcorporaties
Aedes

Bijlage 6: afkortingen- en begrippenlijst

begrip, afkorting	*omschrijving*
A-corporatie	Corporatie in de hoogste scoregroep van de Aedes benchmark
Aedes	Koepelorganisatie voor woningcorporaties
Aedes benchmark	Vergelijkend onderzoek op verschillende prestatievelden uitgevoerd door Aedes
ALV	Algemene Leden Vergadering
app	Appartement
Audit	Onderzoek naar het functioneren van een bedrijf als geheel of op onderdelen
Auditcommissie	Een commissie die de raad van commissarissen ondersteunt bij het toetsen van de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving en de naleving van wet- en regelgeving.
Aw	Autoriteit Woningcorporaties
Betaalbaarheid	Of een woning met bijbehorende woonlasten past bij het inkomen van een bepaald huishoudentype
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Cao	Collectieve Arbeids Overeenkomst
Continu verbeteren	Continu verbeteren van de (bedrijfs)processen zorgt voor een kwalitatief beter eindresultaat (dienst of product) waarbij de kosten zullen afnemen. Een kwalitatief beter eindresultaat betekent tevreden klanten, minder klachten en een beter bedrijfsresultaat.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
Design-and-build	Een overeenkomst waarbij een persoon of organisatie onder één contract de verantwoordelijkheid op zich neemt voor zowel het ontwerp als de bouw van een project.
Directe bemiddeling	Als een woningzoekende een woning aangeboden krijgt buiten het proces van adverteren en reageren om.
Direct kans	Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De eerste woningzoekende die op een advertentie binnen direct kans reageert én aan de voorwaarden voldoet, krijgt de woning aangeboden.
EGW	Eengezinswoning
ERP	Enterprise Resource Planning. Het proces waarin een organisatie de belangrijkste delen van haar bedrijfsvoering integreert en automatiseert.
Fte	Full time equivalent
Geliberaliseerde woningen	Een huurwoning is geliberaliseerd als de huurovereenkomst na 1 juli 1994 is aangegaan én de huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst boven de huursubsidiegrens ligt.
Governancecode woningcorporaties	De Governancecode woningcorporaties weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht.
HBO	Hoger Beroeps Onderwijs
Herhuisvesters	Huishoudens in sloop- en hoogniveaurenovatieprojecten die binnen de wettelijke termijnen een andere woning moeten vinden en daarvoor voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
Herstructurering	Het planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving van een stad om verouderde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit.
HNW	Het Nieuwe Werken
Hoogniveaurenovatie	Grootschalige woningverbetering die leidt tot modernisering en levensduurverlenging van een woning.
HRM	Human Resource Management
ICT agenda	Informatie en Communicatie Technologie
Inschrijfduur	De tijd die een woningzoekende staat ingeschreven bij Woonnet Rijnmond. Ook een zoekmodel binnen de woonruimtebemiddeling. De woningzoekende met de langste inschrijfduur die voldoet aan de voorwaarden krijgt daarin de woning aangeboden.
Klantportaal	Online omgeving waar een klant kan inloggen
Klantvolgsysteem	Met het Klantvolgsysteem handelen frontoffice medewerkers van de corporatie binnenkomende vragen snel en adequaat af. Alle beschikbare gegevens zijn bij elkaar gebracht: over de huurder, zijn situatie, zijn woning én alle contacten die er zijn geweest. Door middel van tickets, wordt ieder klantcontact gedocumenteerd.
Koopgarant	Koopgarant is een vorm van verkoop onder voorwaarden, waarbij een terugkoopgarantie geldt en waardestijgingen en -dalingen gedeeld worden.
Kpi	Kritische prestatie-indicator
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
KWH huurlabel	Keurmerk van KWH voor klanttevredenheid
LEAN	Een business strategie en vooral een manier van werken waarbij alles en iedereen in de onderneming zich richt op het creëren van waarde voor de klant in alle processen. Hiervoor worden verspillingen geëlimineerd.
Loan to value	Een kengetal dat de schuldpositie afzet tegen de marktwaarde van een onderneming. Dit mag maximaal 75 procent zijn.
Loting	Een zoekmodel binnen Woonnet Rijnmond. De woning wordt verloot onder de woningzoekenden die reageren op de advertentie én aan de voorwaarden voldoen.
Marktwaarde	De waarde die een woning bij vrije verkoop oplevert
Marktwaarde in verhuurde staat	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat verkocht kan worden.
MDH	Middeldure huur
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Managementteam
niet-DAEB	niet vallend onder Diensten van Algemeen Economisch Belang
NOM-woning	Nul op de meter woning; een huis dat evenveel (of meer) energie opwekt als dat het nodig heeft voor het huis en het huishouden.
NRP	Nationaal Renovatie Platform
OR	Ondernemingsraad
P&C cyclus	Planning & Control cyclus
PE punten	Permanente Educatie punten
Prestatiecontracten	Een prestatiecontract geeft partijen de mogelijkheid om op basis van vooraf gedefinieerde meetpunten prestaties te evalueren.
Remuneratiecommissie	Commissie die is samengesteld uit leden van de raad van commissarissen die voorstellen doet aan de RvC over de beloning en de overige arbeidsvoorwaarden van het bestuur van een onderneming.

Rentedekkingsratio	Rentedekkingsgraad: de mate waarin een bedrijf uit de winst voor aftrek van belastingen en te betalen rente aan zijn renteverplichtingen kan voldoen.
RJ	Raad voor de jaarverslaggeving
RVC	Raad van commissarissen
Scheidingsvoorstel	Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Zo wordt gezorgd dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. Zij moeten hier in 2017 een definitief voorstel voor indienen bij de Aw: het scheidingsvoorstel.
SH	Sociale huur
SWC	Servicewooncentrum
UAV-GC	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen
Veegwet	In de Veegwet staat een aantal aanpassingen op de Woningwet.
Vhe	Verhuureenheid
VitaliteitsAPK	Een uitgebreide organisatie- en medewerkersscan.
VTW	Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WNT 2	Wet Normering Topinkomens 2
WOZ waarde	De WOZ waarde is de waarde van de woning volgens Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ), die elke vier jaar door de gemeente opnieuw wordt vastgesteld. Aan de hand van de WOZ-waarde wordt het eigenwoningforfait en de onroerendzaakbelasting berekend.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorziening

jaarverslag 2018

Koningsplein 50, Ridderkerk

www.wv.nl